

autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso. En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal".

De conformidad con lo anterior, se procedió a citar a los señores DOLLY AMPARO VASQUEZ DE PEMBERTY y HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE ALDEMAR DE JESÚS CANO CORREA, a través de la citación con radicado de correspondencia DEVIMAR N° 02-01-20210713001858 de fecha del 13 de julio de 2021, con constancia de dirección incorrecta de fecha del 23 de julio de 2021 de la empresa Enviamos Comunicaciones S.A.S., con certificado de guía No. 1020021434912 de fecha del 23 de julio de 2021; con el fin de surtir la notificación personal de la Oferta Formal de Compra No. 02-01-20210706001789 de fecha 06/07/2021. Predio MAR1_UF3_001. diligencia que no se cumplió por no presentarse; por lo tanto, los 5 días hábiles después de enviada la citación que habla la norma anterior finalizaron el 30 de julio de 2021.

De igual forma se publicó la citación en la página web de **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.**, www.devimar.co, link <http://www.devimar.co/index.php/devimar/gesti%C3%B3n-predial.html>, y de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, desde el día **21 de julio de 2021 hasta el día 27 de julio de 2021**, así como también se fijó el aviso acompañado de copia íntegra del acto administrativo, en lugar de acceso público (cartelera) de la oficinas de la sociedad **DESARROLLO VIAL AL MAR SAS**, ubicadas en la carrera 43B No. 16-95, Oficina 1410, Edificio de la Cámara Colombiana de la Infraestructura, ciudad de Medellín, **fijado entre el día 21 de julio de 2021 hasta el día 27 de julio de 2021**, con el fin de surtir la **notificación personal** de la Oferta Formal de Compra No. 02-01-20210713001858 de fecha del 13 de julio de 2021.

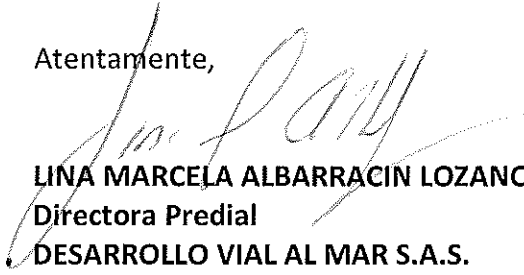
Para surtir la diligencia de **notificación**, que se entiende cumplida por medio del presente **AVISO** se anexa fiel copia tomada del original de la Oferta Formal de Compra No 02-01-20210713001858 de fecha del 13 de julio de 2021, la cual deja sin efecto la Oferta Formal de Compra D-190-2017 del 28 de febrero de 2017 y se requiere un área de terreno que

hace parte del predio denominado Lote No. 4 o el Ranchito, ubicado en Fracción de San Cristóbal y/o Paraje La Cuchilla, Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral 60860040001 y matrícula inmobiliaria número 01N-424019 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, predio MAR1_UF3_001. De propiedad de los señores JUAN ESTEBAN PAJÓN LOPERA, DOLLY AMPARO VASQUEZ DE PEMBERTY, INVÍAS y HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE ALDEMAR DE JESÚS CANO CORREA; junto con todos sus anexos a saber: Ficha técnica predial de fecha 17 de marzo de 2021, Plano topográfico de fecha 17 de marzo de 2021. Informe de Avalúo Comercial Corporativo de fecha 12 de abril de 2021. Uso de Suelo. Normas relativas a la enajenación voluntaria y expropiación. Contra la Oferta Formal de Compra No. 02-01-20210713001858 de fecha del 13 de julio de 2021; No procede ningún recurso de ley.

Para efectos del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se advierte que la notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino, o cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

De conformidad con la Ley, se publicará el aviso acompañado de copia íntegra del acto administrativo en la página web de DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S., www.devimar.co, link <http://www.devimar.co/index.php/devimar/gesti%C3%B3n-predial.html> y en la página web AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA desde el día **11 de agosto de 2021 hasta el día 18 de agosto de 2021**, así como también se fijará el aviso acompañado de copia íntegra del acto administrativo, en lugar de acceso público (cartelera) de la oficinas de la sociedad **DESARROLLO VIAL AL MAR SAS**, ubicadas en la carrera 43B No. 16-95, Oficina 1410, Edificio de la Cámara Colombiana de la Infraestructura, ciudad de Medellín, fijado entre el día 11 de agosto de 2021 hasta el día 18 de agosto de 2021, con el fin de **surtir la notificación por aviso de la Oferta Formal de Compra No. 02-01-20210713001858 de fecha del 13 de julio de 2021**.

Atentamente,



LINA MARCELA ALBARRACÍN LOZANO

Directora Predial

DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.



02-01-20210706001789

Fecha: 06/07/2021 08:58:26 a. m. | Usuario: gdocumental

-- NULL --

CONTACTO: JUAN ESTEBAN PAJÓN LOPERA - DOLLY
AMPARO VASQUEZ DE PEMBERTY

Medellín,

Señores

JUAN ESTEBAN PAJÓN LOPERA

DOLLY AMPARO VASQUEZ DE PEMBERTY

INVÍAS

Calle 25g No. 73B-90

Complejo Empresarial Central Point

Bogotá

Calle 51 No. 79 – 51

Medellín

njudiciales@invias.gov.co

**HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE ALDEMAR DE JESÚS CANO
CORREA**

Lote No. 4 o El Ranchito

Fracción de San Cristóbal y/o Paraje La Cuchilla

Medellín

Departamento de Antioquia

ASUNTO: Mediante el presente se deja sin efecto la Oferta Formal de Compra D-190-2017 del 28 de febrero de 2017 y se requiere un área de terreno que hace parte del predio denominado Lote No. 4 o el Ranchito, ubicado en Fracción de San Cristóbal y/o Paraje La Cuchilla, Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral 60860040001 y matrícula inmobiliaria número 01N-424019 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, predio MAR1_UF3_001.

Respetados Señores:

De conformidad con el artículo 2 de la Ley 1450 de 2011, por medio de la cual se expidió el Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014, se aprobó como parte integrante de dicha Ley, el documento: “Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014 – Prosperidad para Todos”, en cuyo capítulo III, se determinó el esquema de Asociación Público Privadas como una estrategia para impulsar la infraestructura como uno de los pilares de crecimiento de Colombia.

En línea con los objetivos establecidos en el Plan Nacional de Desarrollo y en el Plan Maestro de Transporte, para mejorar la infraestructura de transporte y garantizar la conectividad de las regiones, se expidió el Documento Conpes 3760 del 20 de agosto de 2013, para Proyectos Viales bajo esquemas de Asociaciones Público Privadas Cuarta Generación de Concesiones Viales, donde se presentan los lineamientos de política del programa de cuarta generación de concesiones viales (4G), dirigido a reducir la brecha en infraestructura y consolidar la red vial nacional a través de la conectividad continua y eficiente entre los centros de producción y de consumo, con las principales zonas portuarias y con las zonas de frontera del País.

Dentro de los Proyectos Viales bajo esquemas de Asociaciones Público Privadas Cuarta Generación de Concesiones Viales se encuentra el Proyecto Autopista al Mar 1.

El artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, fija los motivos de declaratoria de utilidad pública e interés social para la adquisición de inmuebles, así: *"ARTÍCULO 19. Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política"*.

En consideración a que, el Proyecto Vial Autopista al Mar 1, cumple los presupuestos establecidos en las normas constitucionales y legales vigentes para ser declarado de utilidad pública e interés social, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** expidió la Resolución No. 379 del 10 de febrero de 2015 *"Por medio de la cual se declara de utilidad pública e interés social un Proyecto de Infraestructura Vial"*.

El 03 de septiembre de 2015, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** y **DESARROLLO VIAL AL MAR SAS** firmaron Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 14, en los términos de la Ley 1508 de 2012, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para que de conformidad con lo previsto en el citado contrato de concesión, **DEVIMAR SAS** por su cuenta y riesgo, lleve a cabo el Proyecto del asunto; el alcance del Proyecto corresponde a los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión de la Concesión Autopista al Mar 1, del Proyecto "Autopistas para la Prosperidad".

De acuerdo con el Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 14 del 3 de septiembre de 2015 y el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** ha delegado en la Sociedad **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.**, la Gestión Predial, entendida como el proceso conducente a obtener la titularidad y disponibilidad de todos los predios que hacen parte de la Concesión Autopista al Mar 1, a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**.

En cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley, se aprobó el Proyecto "Autopistas para la Prosperidad" del cual hace parte la Concesión Autopista al Mar 1, y para su ejecución, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar el área de terreno referenciada, razón por la cual, mediante el presente documento, el Concesionario **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **MAR1_UF3_001** de la Unidad Funcional 3 de fecha 17 de marzo de 2021 elaborada por DEVIMAR SAS, de la cual se anexa copia, realiza Oferta Formal de Compra con los detalles que se citan a continuación:

El área de terreno requerida es de **SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO PUNTO ONCE METROS CUADRADOS (678.11 m2)**, tal como consta en la ficha predial No. **MAR1_UF3_001** de la Unidad Funcional 3 de fecha 17 de marzo de 2021 elaborada por DEVIMAR SAS, debidamente delimitada y alinderada dentro de las Abscisas: **Margen Derecho: Inicial K00+047.61 Km - Final K00+074.49 Km.**

El valor total de la Oferta Formal de Compra es de **CUARENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS (\$48.249.988) MONEDA CORRIENTE**; según consta en el Informe de Avalúo Comercial Corporativo elaborado por VALORAR SA avalado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia de fecha 12 de abril de 2021, cuyo marco jurídico es: Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto Reglamentario 1420 de 1998, Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1682 de 2013, Resolución IGAC 898 de 2014 y demás normas acordes y vigentes para tal fin.

El citado avalúo está discriminado de la siguiente manera:

Valor terreno, mejoras y especies:

VALORES				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA REQUERIDA	678,11	m2	\$ 42.900	\$ 29.090.919
TOTAL ÁREA REQUERIDA				\$ 29.090.919
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
A EXPLANACION DE TIERRA (VER INFORME). VOLUMEN: 635,97m3.	561,73	m2	\$ 33.100,00	\$ 18.593.263
B CERCA POSTE EN MADERA CON 11 HILOS EN ALAMBRE DE PUAS.	15,63	m	\$ 36.200,00	\$ 565.806
C CERCA POSTE EN MADERA CON 11 HILOS EN ALAMBRE DE PUAS L1: 29.80M, L2: 34.21M. (EN PREDIO INVIAS NO VALORAR).	64,01	m	\$ -	\$ -
D BROCHE CON ESTACONES DE MADERA Y 11 HILOS EN ALAMBRE DE PUA. (EN PREDIO INVIAS NO VALORAR).	5,2	m	\$ -	\$ -
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 19.159.069
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE				\$ 48.249.988
VALOR EN LETRAS		CUARENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS M.L.		

De conformidad con lo previsto por los artículos 23 y 37 de la ley 1682 de 2013, la indemnización está compuesta por el daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición¹.

Indemnizaciones Económicas:

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 3.427.732	Ver anexo N°1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
3. Desconexión de servicios públicos.	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
6. Impuesto predial.	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem, se trata de una compra parcial del predio.
8. Adecuación de áreas remanentes.	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 3.427.732	

¹ Artículo 16, Resolución 898 de 2014

2. INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ -	No aplica, según ficha predial no se observan afectaciones a construcciones principales o anexas que puedan ocasionar pérdidas de utilidades.
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ -	No aplica, según ficha predial no se observan afectaciones a construcciones principales o anexas que puedan ocasionar pérdidas de utilidades.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE	\$ -	

NOTA: El concepto por daño emergente denominado “Notariado y Registro” (Anexo No. 1) se reconocerá a los propietarios únicamente en el evento de adquirirse el área de terreno objeto de la presente Oferta Formal de Compra mediante enajenación voluntaria; dejando constancia que este dinero *corresponde a los pagos que tiene que hacer el propietario para asumir los costos de notariado y registro inherentes, entre otros, los establecidos en el numeral 1 del artículo 17 de la resolución 898 de 2014*; razón por la cual, estos dineros se cancelarán únicamente en el momento oportuno para llevar a cabo éstos trámites ante notaría de reparto correspondiente y Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán.

Una vez notificada la presente Oferta Formal de Compra, se entenderá iniciada la etapa de Enajenación Voluntaria, en la cuales ustedes, tendrán un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

Si la Oferta Formal de Compra es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, e inscribirse la escritura pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte.

Se entenderá que ustedes, renuncian a la negociación cuando:

- Guarde silencio sobre la oferta de negociación directa,
- Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.
- No suscriba la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Oferta Formal de Compra por causas imputables a usted mismo.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación judicial si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la presente Oferta Formal de Compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

Notificada la presente Oferta Formal de Compra, e inscrita en el respectivo Certificado de Tradición del predio ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, el mismo no podrá ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador de instrumentos públicos se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

Según estudio de títulos de fecha 31 de octubre de 2016 con alcance del 17 de marzo de 2021, los propietarios y poseedores del área de terreno que se requiere, son ustedes y por eso son destinatarios de esta Oferta Formal de Compra.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso de la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Solicitud de Permiso de Intervención Voluntaria:

Con fundamento en el artículo 27 de la ley 1682 de 2013 (Modificado por el art. 11. Ley 1882 de 2018).

“Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte.

Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte.

Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

PARÁGRAFO. *En el proceso administrativo, en caso de no haberse pactado el permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que la dispuso, la entidad interesada solicitará a la respectiva autoridad de policía, la práctica de la diligencia de desalojo, que deberá realizarse con el concurso de esta última y con el acompañamiento de la Defensoría del Pueblo y/o el personero municipal quien deberá garantizar la protección de los derechos humanos, dentro de un término perentorio de*

cinco (5) días, de la diligencia, se levantará un acta y en ella no procederá oposición alguna.

Muy respetuosamente se solicita otorgar Permiso de Intervención Voluntaria del área de terreno objeto del presente acto administrativo, con el fin que DEVIMAR SAS pueda intervenirla constructivamente para fines del Proyecto Vial Mar 1; garantizándose el cumplimiento del proceso de enajenación voluntaria y expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

Acompaño para su conocimiento, copia de los siguientes documentos:

- Ficha técnica predial de fecha 17 de marzo de 2021.
- Plano topográfico de fecha 17 de marzo de 2021.
- Informe de Avalúo Comercial Corporativo de fecha 12 de abril de 2021.
- Uso de Suelo.
- Normas relativas a la enajenación voluntaria y expropiación.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

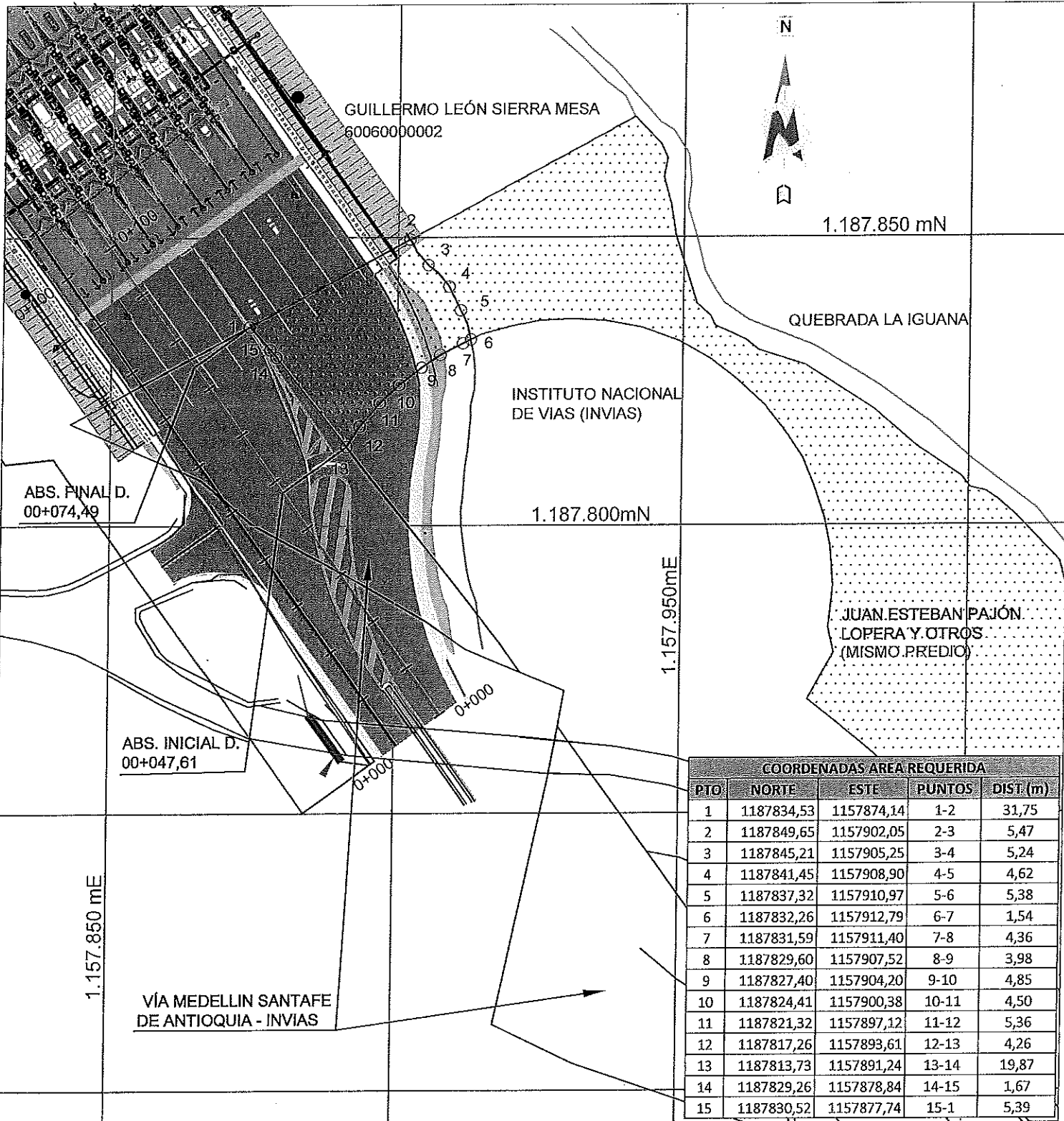
Atentamente,



JESÚS RODRÍGUEZ ROBLES

Representante Legal

DESARROLLO VIAL AL MAR SAS



GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN



PROYECTO: AUTOPISTA AL MAR 1

PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES):
JUAN ESTEBAN PAJÓN LOPÉRA Y OTROS

CONVENCIONES

BORDE VÍA PROYECTADA	ÁREA REQUERIDA	
EJE VÍA PROYECTADA	ÁREA REMANENTE	
EJE VÍA EXISTENTE	ÁREA SOBRANTE	
DERECHO DE VÍA	ÁREA CONSTRUCCIÓN	
LÍNDERO	ÁREA CULTIVO	
CERCO	ÁREA	
LÍNEA DE CHAFLANES	CONSTRUCCIÓN ANEXAS	
ARBOLES	CAÑO O FUENTES	
	HÍDRICAS	
	ÁREA RONDA HÍDRICA	

CUADRO DE ÁREAS:

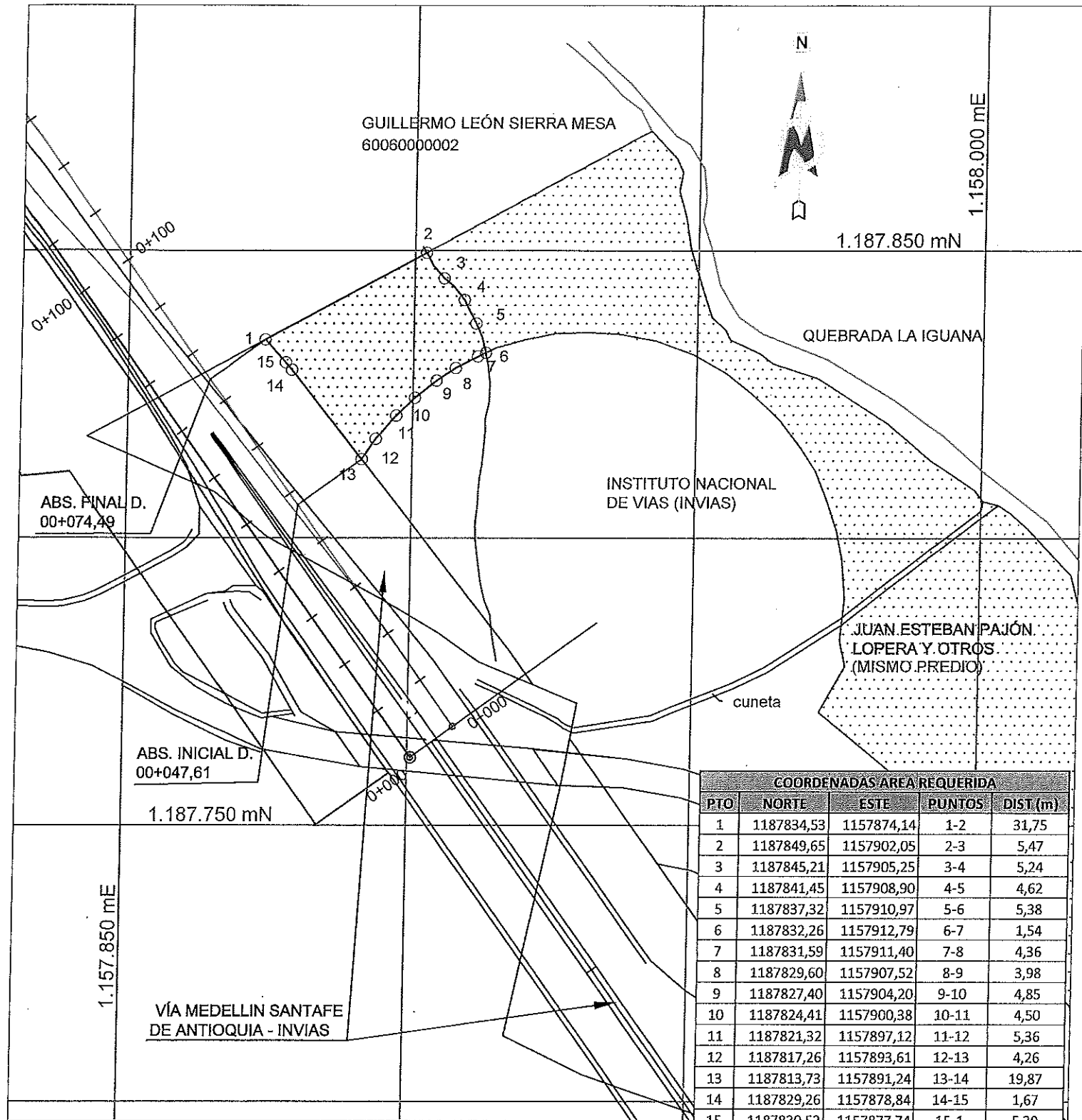
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
678,11 m²	11.800,00 m²	0.000,00 m²	0.000,00 m²	11.121,89 m²

FECHA ELABORACIÓN:
17- 03 - 2021

ESCALA:
1: 1000

UNIDAD FUNCIONAL :
3
DISEÑO Y CALCULO
DEVIMAR S.A.S.

N° CATASTRAL :
60860040001
PLANO PREDIAL N° :
MAR1_UF3_001



GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN

CONVENCIONES

BORDE VÍA PROYECTADA	-----	ÁREA REQUERIDA	
EJE VÍA PROYECTADA	-----	ÁREA REMANENTE	
EJE VÍA EXISTENTE	-----	ÁREA SOBRANTE	
DERECHO DE VÍA	-----	ÁREA CONSTRUCCIÓN	
LINDERO	-----	ÁREA CULTIVO	
CERCO	-----	ÁREA	
LÍNEA DE CHAFLANES	-----	CONSTRUCCIÓN ANEXAS	
ARBOLES	●	CAÑO O FUENTES	
		HÍDRICAS	
		ÁREA RONDA HÍDRICA	

PROYECTO: AUTOPISTA AL MAR 1

PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES):
JUAN ESTEBAN PAJÓN LOPÉRA Y OTROS

CUADRO DE ÁREAS:

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
678,11 m²	11.800,00 m²	0.000,00 m²	0.000,00 m²	11.121,89 m²

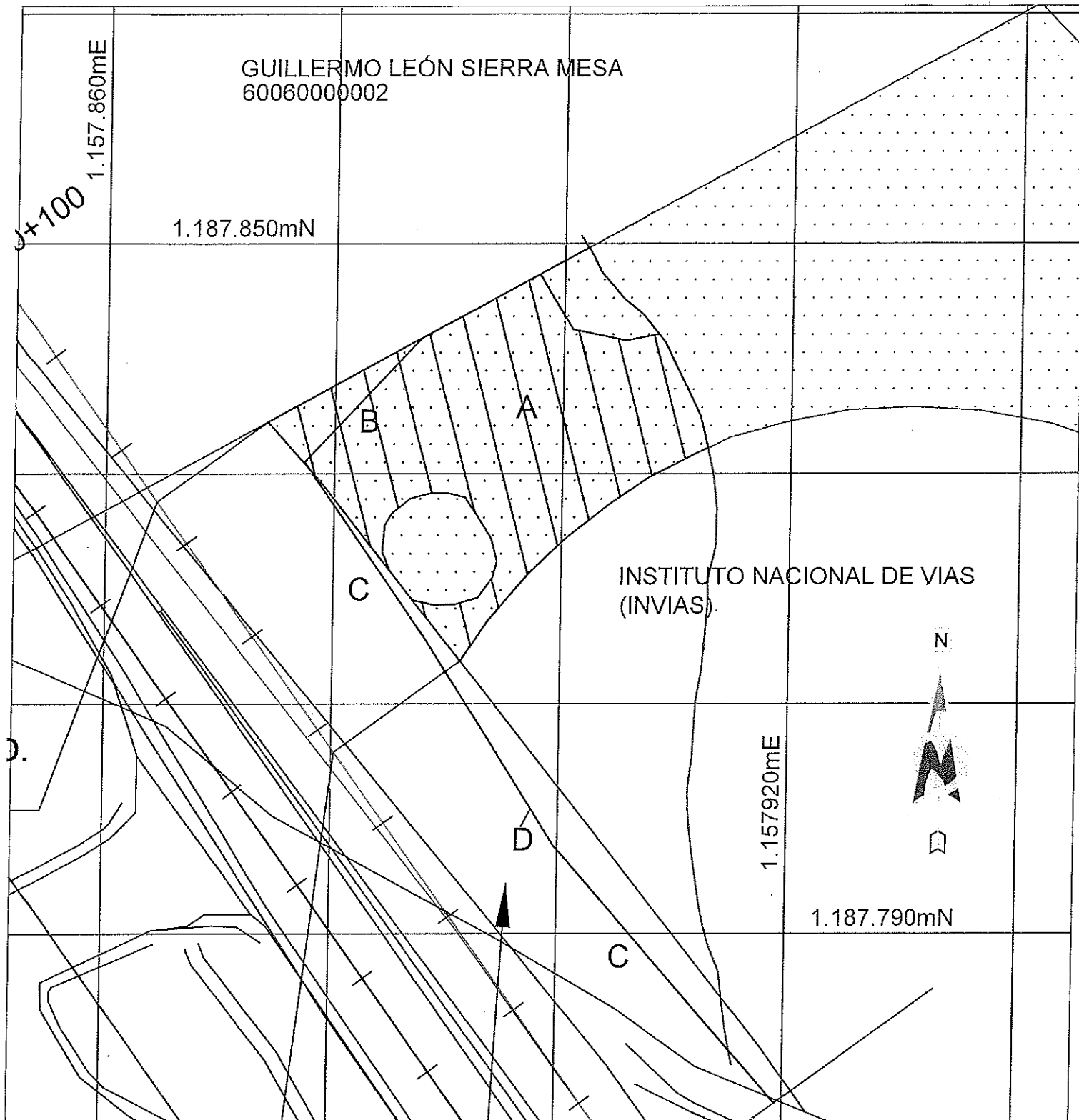
FECHA ELABORACIÓN:
17- 03 - 2021

ESCALA:
1: 1000

UNIDAD FUNCIONAL :
3
DISEÑO Y CALCULO
DEVIMAR S.A.S.

N° CATASTRAL :
60860040001
PLANO PREDIAL N° :
MAR1_UF3_001

2 de 3



GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN

CONVENCIONES



PROYECTO: AUTOPISTA AL MAR 1

PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES):
JUAN ESTEBAN PAJÓN LOPÉRA Y OTROS

BORDE VÍA PROYECTADA	-----	ÁREA REQUERIDA	
EJE VÍA PROYECTADA	-----	ÁREA REMANENTE	
EJE VÍA EXISTENTE	-----	ÁREA SOBRANTE	
DERECHO DE VÍA	-----	ÁREA CONSTRUCCIÓN	
LINDERO	-----	ÁREA CULTIVO	
CERCO	-----	ÁREA	
LÍNEA DE CHAFLANES	-----	CONSTRUCCIÓN ANEXAS	
ARBOLES	●	CAÑO O FUENTES	
		HÍDRICAS	
		ÁREA RONDA HÍDRICA	

CUADRO DE ÁREAS :

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
678,11 m²	11.800,00 m²	0.000,00 m²	0.000,00 m²	11.121,89 m²

FECHA ELABORACIÓN:
17- 03 - 2021

ESCALA:
1: 500

UNIDAD FUNCIONAL :
3
DISEÑO Y CALCULO
DEVIMAR S.A.S.

N° CATASTRAL :

60860040001

PLANO PREDIAL N° :

MAR1_UF3_001

3 de 3

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO		
AVALÚO RURAL COMERCIAL		
DIRECCIÓN: LOTE N°4, UBICADO EN EL PARAJE LA CUCHILLA (PARTE BAJA), CORREGIMIENTO DE SAN CRISTÓBAL, MEDELLÍN.		
VEREDA: SUBURBANO LA CUCHILLA		
ABSCISAS: Km 00+047,61 D a Km 00+074,49 D		
MUNICIPIO DE MEDELLIN DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA		
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL		
PROPIETARIOS: JUAN ESTEBAN PAJÓN LOPERA Y OTROS		
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
	PREDIO No. MAR1_UF3_001	
	LOTE	
	ÁREAS REQUERIDAS	
	LOTE	678,11 m²
	CONSTRUIDA	0,00 m²
TOTAL, AVALÚO	\$ 48.249.988	

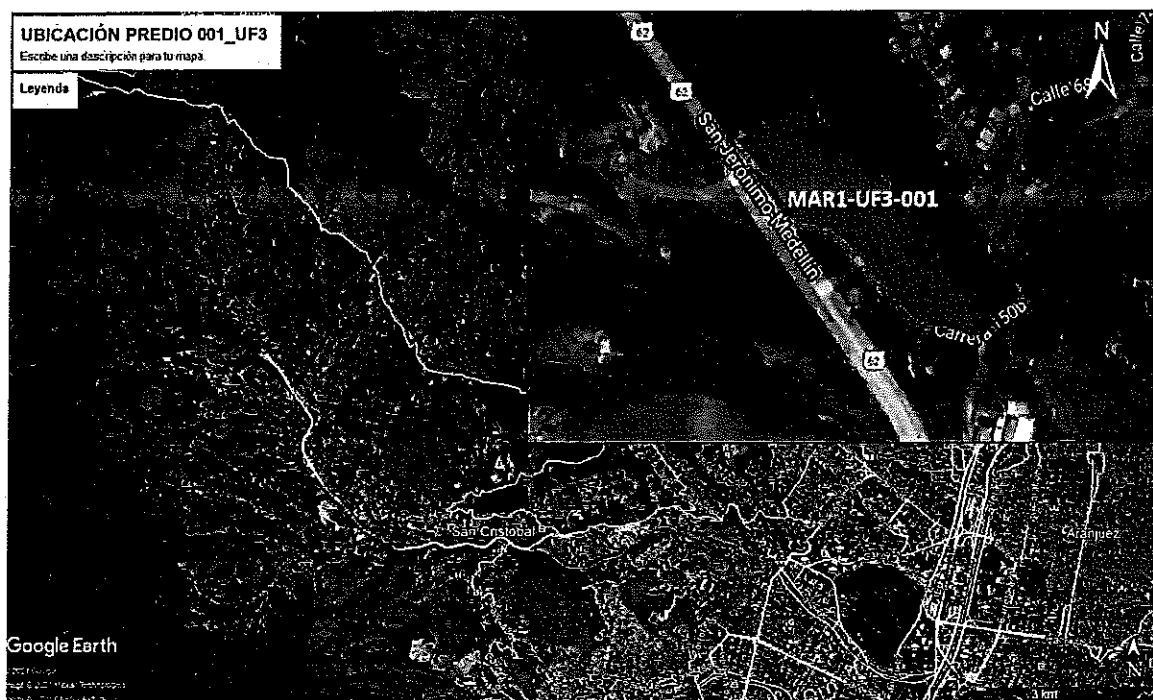
1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	AUTOPISTA AL MAR 1					
TIPO DE INMUEBLE	Lote	X	Construcción		Lote y Construcción	
TIPO DE AVALÚO	AVALÚO COMERCIAL					
PREDIO No.	MAR1_UF3_001					
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA					
MUNICIPIO	MEDELLÍN					
VEREDA/BARRIO	SUBURBANO LA CUCHILLA					
ABSCISAS	Km 00+047,61 D a Km 00+074,49 D					
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE	LOTE N°4, UBICADO EN EL PARAJE LA CUCHILLA (PARTE BAJA), CORREGIMIENTO DE SAN CRISTÓBAL, MEDELLÍN.					
TIPO DE PREDIO	Rural		X	Suburbano		X
USO ACTUAL	Residencial		Comercial	X	Industrial	
	Agropecuario		Recreacional		Protección	
USO POR NORMA (tomado del POT)	Rural suburbano. Tratamientos rurales: Consolidación Suburbana Nivel 4 (CNS4). Usos del suelo: Servicios e industria.					
MARCO JURÍDICO DEL AVALÚO	- Resolución 620 de 2008 del IGAC. - Ley 388 de 1997. - Decreto 1420 de 1998. - Ley 1682 de noviembre de 2013. - Resolución 898 de agosto de 2014. - Resolución 1044 del 29 de septiembre de 2014. - Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín - Acuerdo 048 de 2014.					
INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial: 60860040001 Áreas de terreno: 22.042,43 m² Áreas de Construcción: 469,32 m² Vigencia: 08/04/2021 Zonas Homogéneas Físicas catastrales: 804714411383 Zonas Geoeconómica catastral: 370					
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	- Ficha predial (17/03/2021) - Plano predial - Ficha catastral - Ficha normativa - Estudio de títulos - Certificado de tradición y libertad No. 01N-424019					

FECHA SOLICITUD	07-04-2021
FECHA VISITA	08-04-2021
FECHA AVALÚO	12-04-2021
AVALUADOR COMISIONADO	DANIEL RICARDO AMÉZQUITA ALDANA
RESPONSABLE DE VISITA	DANIEL RICARDO AMÉZQUITA ALDANA EMILLY JANETH VEGA URIBE

2. **CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:** La principal actividad económica del corregimiento se centra en el cultivo de flores, hortalizas, plátano y monocultivos de tomate de árbol. En la zona se cultiva en rotación lechuga, zanahoria, remolacha, repollo, cebolla, apio, rábano, durazno y breva. Las actividades pecuarias son otro factor importante en la economía del corregimiento. En el corregimiento abundan cantidades apreciables de material de construcción, por lo cual se encuentran fábricas de ladrillos. En las carreteras al mar, en especial la nueva carretera del "Túnel de Occidente" existen diversos comercios que prestan los servicios a los viajeros.





Fuente: Elaboración propia basada en Google Earth.

Delimitación del sector:

Norte: Vereda Travesías corregimiento de San Cristóbal.
Oriente: Corregimiento de San Cristóbal.
Sur: Vereda El Patio del corregimiento de San Cristóbal.
Occidente: Vereda Las Playas del corregimiento de San Cristóbal.

Características Climáticas:

ALTURA: 1800 a 3000 msnm.

TEMPERATURA: 8 a 21°C.

PRECIPITACIÓN: 1668mm.

PISO TÉRMICO: Templado y Frío.

Fuente: Geoportal del IGAC.

Condiciones Agrológicas: Clase agrológica VI, subclase 6Pe-7.

Medellín

+57(4) 448 07 27

Calle 16 # 41 - 210

Edificio La Compañía - Oficina 606

Línea Nacional 01 8000 510 727

Bogotá

+57(1) 745 05 88

Transversal 19A # 98 - 28

Edificio Centro Empresarial 9628

Oficina 201

www.valorar.com

VRG
Vivienda Rural Garantizada

SE 2000 2015
MAGISTERIO
DEPARTAMENTO DE
AGRICULTURA



PRINCIPALES LIMITANTES DE USO:

Pendientes ligeramente escarpadas, erosión moderada, alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa, fuerte acidez, alta saturación de aluminio y fertilidad baja.

USOS RECOMENDADOS:

Plantaciones forestales protectoras, productoras, sistemas silvopastoriles, ganadería extensiva, cultivos de semibosque y densos.

Fuente: La anterior información es tomada del Estudio general de Suelos y zonificación de Tierras departamento de Antioquia, IGAC 2007.

VÍAS DE ACCESO	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada		Otro	
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo		Otro	
TRANSPORTE PÚBLICO	Transporte público bueno, con adecuada frecuencia, servicio prestado por buses, busetas y taxis.							
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua	X	Energía	X	Alcantarillado		Teléfono	
	Gas		Parabólica		Rec. Basuras		Alum. Público	X
	Transporte público	X	Pozo séptico	X	Internet			
SERVICIOS COMUNALES	La zona cuenta con centros educativos como la Institución Educativa Néstor Rogelio Montoya e Institución Educativa La Volcana, Centro de Salud E.S.E. Metrosalud Palmitas.							
USO PREDOMINANTE	Residencial		Comercial		Agropecuario	X	Industrial	
	Recreativo		Condominio		Institucional		Minero	
	Mixto		Otro		¿Cuál?			
ALTURA PREDOMINANTE	1 piso		2 piso	X	Otra			
ESTRATIFICACIÓN	1		2	X	3		4	
							5	
								6

Medellín

+57(4) 448 07 27

Calle 16 # 41 - 210

Edificio La Compañía - Oficina 605

Línea Nacional 01 8000 510 727

Bogotá

+57(1) 745 05 88

Edificio 17A # 98 - 28

Edificio Correo Empresarial 9628

Oficina 201

www.valorar.com

VRG



3. INFORMACIÓN DEL PREDIO

3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIO	1. HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE ALDEMAR DE JESUS CANO CORREA. 2. DOLLY AMPARO VASQUEZ DE PEMBERTY. 3. JUAN ESTEBAN PAJÓN LOPERA.
IDENTIFICACIÓN	1. N/R 2. C.C N° 32.506.243 de Medellín. 3. C.C N° 8.355.786 de Medellín.
MATRÍCULA	01N-424019
PORCENTAJE DE COPROPIEDAD	1. JUAN ESTEBAN PAJON LOPERA: 30%. 2. DOLLY AMPARO VASQUEZ DE PEMBERTY: 50%. 3. HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE ALDEMAR DE JESUS CANO CORREA: 20%
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	1) JUAN ESTEBAN PAJON LOPERA, adquirió el derecho real de dominio y la posesión material equivalente a un 30% del predio identificado con matrícula inmobiliaria N°01N-424019 por venta de derechos de cuota en común y proindiviso de Teresa de Jesús Acevedo Cano, mediante escritura pública N°105 del 28 de enero de 2011 de la notaria catorce (14) de Medellín, inscrita al folio 01N-424019, en anotación 15, registrada de fecha 2 de febrero de 2011. 2) DOLLY AMPARO VELASQUEZ DE PEMBERTY adquirió el derecho real de dominio y posesión material equivalente a un 50% del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 01N-424019 por venta de derechos de cuota en común y proindiviso realizada por la señora Diana Patricia Uribe Restrepo, mediante escritura pública N°1096 de fecha cinco (5) de junio de 2008 otorgada ante la notaría Decima (10) de Medellín, inscrita en anotación 13, registrada de fecha 10 de junio de 2008. 3) El señor ALDEMAR DE JESUS CANO CORREA, adquirió el derecho real de dominio y la posesión material equivalente a una quinta parte (20%) del predio identificados con matrícula inmobiliaria No. 01N-424019, en sucesión del señor EFRAIN ANTONIO CANO, mediante la adjudicación en sentencia del 22 de septiembre de 1964 del juzgado Quinto civil del Circuito de Medellín.

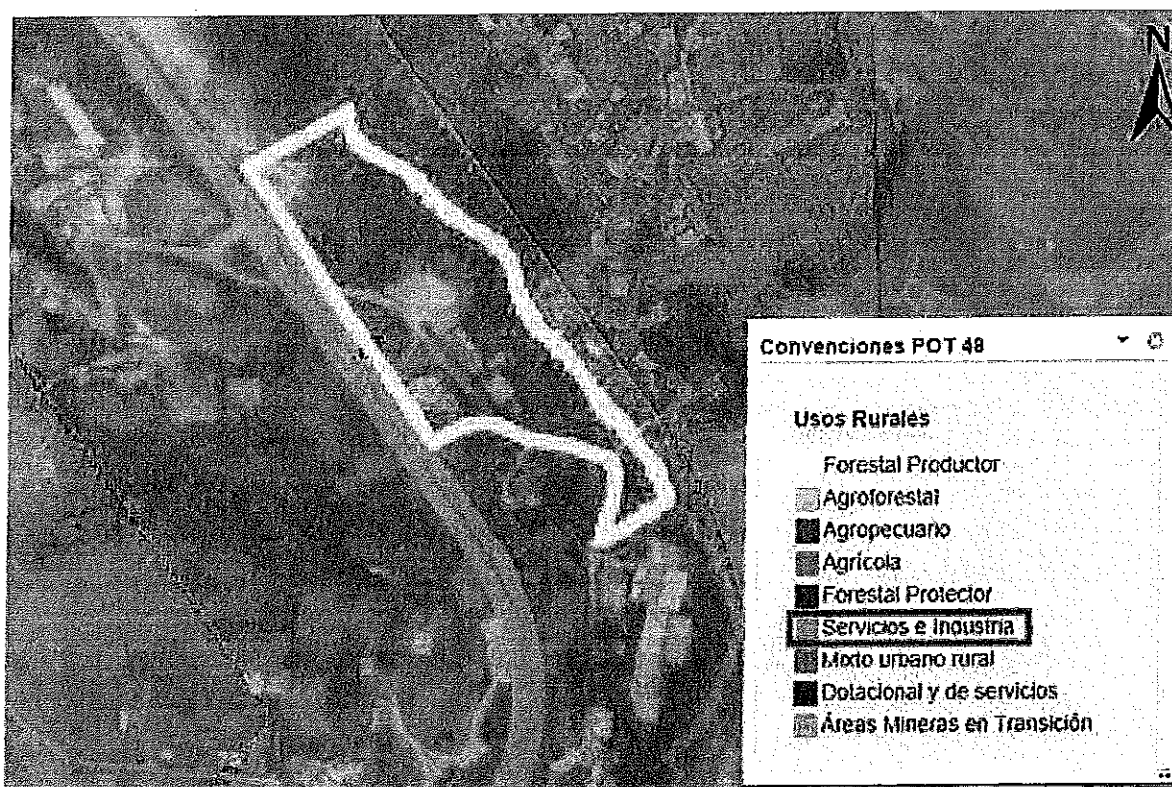
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	A la fecha del estudio de títulos se puede verificar que el predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 01N-424019 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, a la fecha del análisis jurídico se encuentra con las siguientes limitaciones al dominio: Limitación al dominio: Oferta Formal de Compra inscrita mediante comunicación D-190 del 28 de febrero de 2017 de la ANI.
---	--

Fuente: Estudio de títulos

Nota: La anterior información no constituye estudio de títulos.

3.2. NORMA DE USO DEL SUELO

Según el acuerdo 48 de 2014 bajo el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín; el inmueble cuenta con la siguiente normatividad:

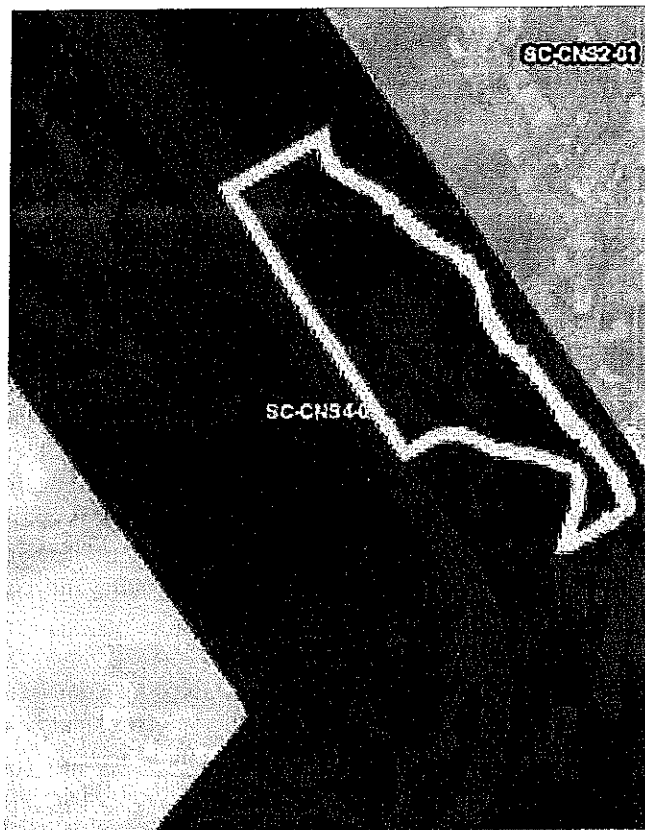


Fuente: Plano de Usos generales del suelo rural del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín.

Artículo 413. Uso de Servicios e Industria.

Se asigna al polígono suburbano conexión Aburrá – Cauca (SC-CNS4-02). Presenta una mezcla homogénea entre servicios e industria, que permite mantener la vocación turística del Corredor sobre la Conexión Vial Aburrá-Cauca en todo su recorrido, pero a la vez le imprime la importancia estratégica que este tiene como conector con la región occidental del Departamento. Se asocia al Centro Logístico de Transporte, el cual ofrecerá actividades relacionadas con transporte, industrialización, almacenamiento y distribución de mercancía o insumos provenientes del occidente. Desde el sistema vial, se exigirán las vías de servicio o bahías de aproximación, a fin de contribuir con el buen funcionamiento y movilización de la conexión.

Uso principal	Uso compatible o complementario	Uso condicionado o restringido	Uso prohibido
- Servicios mercantiles relacionados con el vehículo y transporte, almacenaje, financieros, hospedaje, restaurantes, cafeterías entre otros - Industria liviana y mediana.	- Comercio minorista cotidiano (actividades de primera necesidad que permitan satisfacer las necesidades básicas de la comunidad). - Prácticas agropecuarias de especies menores y escalonadas. - Centros de acopio de almacenamiento o mercados verdes y logística de apoyo a la economía y cultura local. - Servicios de turismo sostenible. - Estaciones de Servicio - Minería	- Comercio mediano siempre y cuando la norma urbanística así lo permita y de acuerdo con el Protocolo Ambiental y Urbanístico. - Depósitos de Materiales de Construcción.	- Industria pesada y mayor - Uso pecuario: ganadería extensiva e intensiva. - Plantaciones forestales productoras. - Residencial tipología de vivienda campestre y parcelaciones - Nuevos desarrollos comerciales de "grandes superficies". - Las actividades recreativas de mediano y alto impacto como la práctica de motocrosismo, cuatrimoto, ciclomontañismo, cabalgatas, y/o similares. - Jardines cementerio



Convenciones PDT 48

Tratamiento

- ☐ Conservación Patrimonial, C1
- ☐ Conservación Urbanística, C2
- ☐ Conservación en zonas de influencia de los DHC Nacional, C3
- ☐ Consolidación Nivel 1, CN1
- ☐ Consolidación Nivel 2, CN2
- ☐ Consolidación Nivel 3, CN3
- ☐ Consolidación Nivel 4, CN4
- ☐ Consolidación Nivel 5, CN5
- ☐ Mejoramiento Integral en Suelo Urbano, MI
- ☐ Mejoramiento Integral en Suelo Expansión, MIE
- ☐ Desarrollo en Suelo Urbano, D
- ☐ Desarrollo en Suelo Expansión, DE
- ☐ Renovación Urbana, R
- ☐ Áreas de Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo, API
- ☐ Conservación, CS
- ☐ Conservación por alto riesgo no mitigable, CRNM
- ☐ Consolidación Suburbana Nivel 1, CNS1
- ☐ Consolidación Suburbana Nivel 2, CNS2
- ☐ Consolidación Suburbana Nivel 3, CNS3
- ☐ Consolidación Suburbana Nivel 4, CNS4
- ☐ Generación de actividades rurales sostenibles, GARS
- ☐ Restauración de actividades rurales, RAR
- ☐ Transición a protección, TP
- ☐ Mejoramiento Integral, MI

Fuente: Plano de tratamientos rurales del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín

Artículo 387. Definición de tratamientos rurales.

Los tratamientos rurales definen los objetivos diferenciales de desarrollo en el área rural del municipio de Medellín, además orientan y agrupan las actuaciones que se requieren para el logro de las políticas y objetivos que, en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial, se establecen para el suelo y ocupación del territorio rural. Constituyen las unidades territoriales básicas sobre las que se aplican las determinaciones relativas al medio físico derivadas de los tipos de acciones y se expresan gráficamente por medio de polígonos nombrados como Tratamientos.

Artículo 393. Tratamiento de Consolidación Suburbana (CNS).

Se aplica a los polígonos de mayor concentración de la población campesina, áreas de parcelación de recreo y vivienda campestre, áreas de crecimiento informal y áreas de crecimiento planificado, que corresponden a sectores que presentan características suburbanas en los cuales se pretende mejorar su

desarrollo, de conformidad con las tendencias que presentan y con las directrices generales definidas para cada uno de ellos.

Consolidación Suburbana Nivel 4 (CNS4). Reconversión.

Se aplica en aquellos sectores rurales donde se pretende orientar procesos de transformación acorde con el uso y las dinámicas establecidas. Las actuaciones propuestas se dirigen a lograr un ordenamiento adecuado acorde con las nuevas circunstancias que afectan su desarrollo, generando las dotaciones e infraestructuras necesarias para los nuevos usos y aprovechamientos y dar equilibrio a las dinámicas existentes, así como la cualificación, dotación y la planificación ordenada de algunos polígonos específicos.

Busca promover importantes transformaciones en zonas rurales que cumplen un papel fundamental en la consolidación del modelo de ordenamiento propuesto por el Plan y en el cumplimiento de los objetivos del mismo y que por razones de deterioro ambiental, físico o social, requieren de esta transformación físico-espacial y socioeconómica, para aprovechar al máximo su potencial a fin de lograr, entre otros fines, el mejoramiento integral de las condiciones de vida de los moradores, la diversificación de la utilización del suelo, el aprovechamiento racional del mismo mediante adecuados procesos de densificación y mezcla de usos.

Estas áreas serán objeto de implementación de Unidades de Planificación Rural -UPR-, bajo las cuales se orientará el desarrollo adecuado de acuerdo con la capacidad de soporte y la distribución establecida en los usos del suelo y demás aprovechamientos definidos. Busca promover la gestión asociativa de proyectos, de forma tal que los mayores aprovechamientos posibles se realicen mediante la integración de predios que conduzcan a la generación de desarrollos de calidad con dotaciones adecuadas y contribuyan a mitigar el déficit existente en las zonas aledañas.

Hasta tanto no se formule la respectiva UPR, solo se podrán construir nuevas edificaciones para equipamientos públicos y se podrán realizar adiciones o reformas a los existentes.

Hacen parte de este tratamiento los siguientes polígonos:

Corregimiento	Código	Área (ha)	Vereda
San Sebastián de Palmitas	PA-CNS4-01	85,50	La Aldea, La Frisola
San Cristóbal	SC-CNS4-02	113,88	La Palma, La Loma, La Cuchilla, El Llano, Naranjal, Uvito, Travesías, El Patio, Las Playas
	SC-CNS4-03	53,31	Pedregal Alto
Santa Elena	SE-CNS4-04	28,50	Mazo

Aprovechamientos:

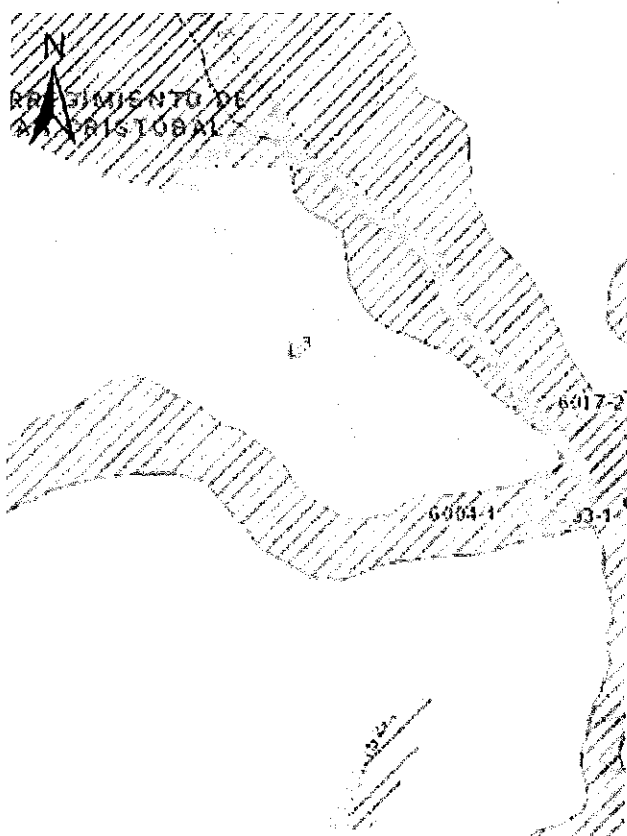
CORREGIMIENTO	VEREDA	CÓDIGO POLIG.	Categoría de suelo	Área Mínima de lote m ²	LO (Área Neta) %
San Cristóbal				Hasta 500	25
				Mayores	15
	Pedregal Alto	SC-API-13	Área para equipamientos	Variable	30
		SC-CNS4-01	Suburbano	Hasta 500	50
				Hasta 2000	20
				Mayores	8
	Pajarito	SC-CNSC3-03	Centro Poblado	Hasta 500	25
				Mayores	15
	El Llano, SC	SC-CNS2-01	Centro Poblado	Hasta 300	40
				Hasta 500	25
				Mayores	15
	La Palma	SC-CNS2-02	Centro Poblado	Hasta 500	25
				Mayores	15
	La Loma	SC-CNS3-04	Centro Poblado	Hasta 300	40
				Hasta 500	25
				Mayores	15
	Pedregal Alto	SC-CNS3-02	Centro Poblado	Hasta 300	40
				Hasta 500	25
				Mayores	15
	Concepción Abama Cauca	SC-CNS4-02	Suburbano	Hasta 250 1700	12 Vm 20 Cms Ueda

Sin embargo, la zona según el Artículo 393 del Acuerdo 48 de 2014, condiciona un eventual Desarrollo o posibilidad de construirlos, hasta tanto se formule una U.P.R, Unidad de Planificación Rural así:

“Hasta Tanto no se formule una UPR, solo se podrán construir nuevas edificaciones para equipamientos públicos y se podrán realizar adiciones o reformas a los existentes.”

Hasta el momento no se conoce formulación y aprobación de alguna UPR, de igual manera se procede a consultar al Departamento Administrativo de Planeación, el cual en respuesta fechada el 3 de enero de 2017 dirigido a la Directora Predial Devimar S.A.S emite concepto de uso de suelo según los artículos explicados anteriormente.

Adicionalmente a la restricción normativa mencionada, la zona donde se ubica el predio presenta Amenaza Media y Alta por movimientos de masa, adicionalmente cuentan en su parte posterior con Retiro de 30 metros a la quebrada la Iguala.



Convenciones POT 48

Riesgos

☒ Con condiciones de riesgo

☐ Alto riesgo no mitigable

Amenaza Avenidas Torrenciales

☒ Alta

Amenaza Inundaciones

☒ Alta

Baja

☐ Muy Baja

Amenaza Movimiento en Masa

☒ Alta

Media

Baja

☐ Muy Baja

Fuente: Plano de restricción por amenazas y riesgo del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín

Medellin

+57(4) 448 07 27

Calle 16 # 41 - 210

Edificio La Compañía - Oficina 606

Línea Nacional 01 8000 510 727

Bogotá

+57(1) 745 05 88

Transversal 19A # 98 - 28

Edificio Centro Empresarial 9828

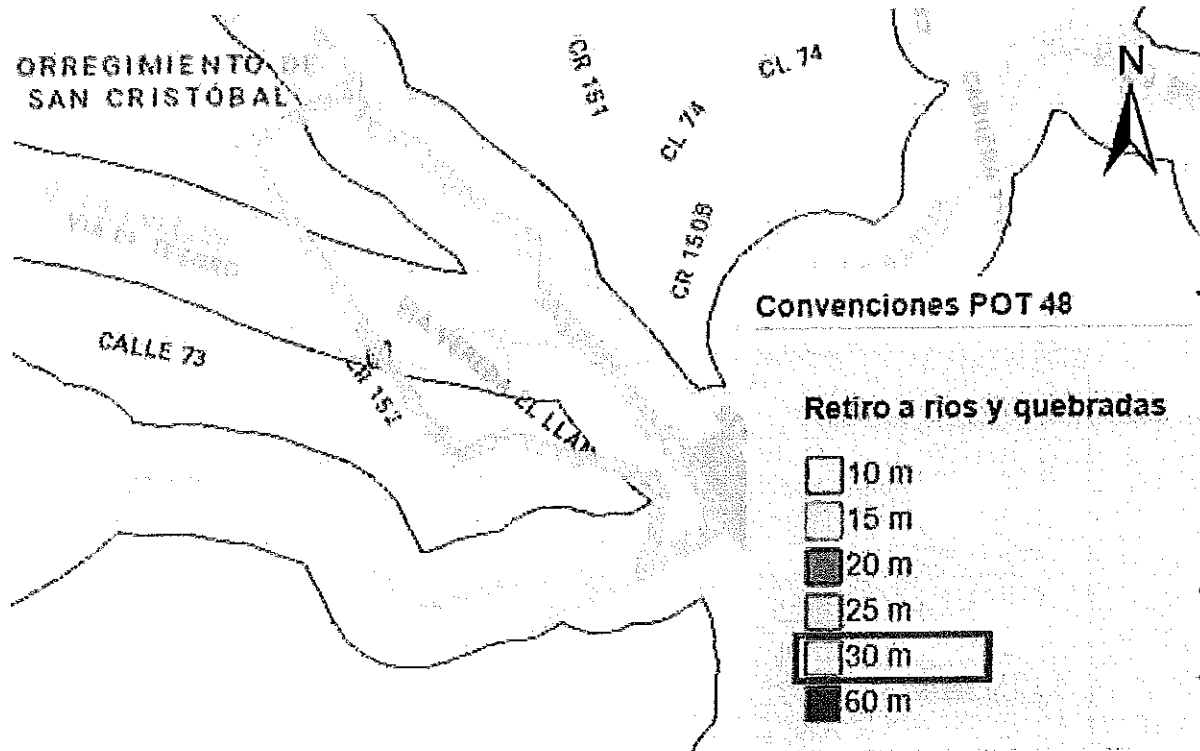
Oficina 201

www.valorar.com

VRG

VALORAR
ES SABER





Fuente: Plano de retiros de ríos y quebradas del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín

Según el Acuerdo 48 de 2014, en la Sección I, Artículo 16 en el Parágrafo donde mencionan las Áreas de Amenaza y Riesgo menciona que estas zonas harán parte del Suelo de Protección, hasta tanto no se realicen los estudios de riesgo en detalle.

Por lo tanto y lo observado en carta de respuesta del Departamento de Planeación, este tipo de estudios para estas zonas deberán contener las siguientes características:

Zonas de Amenaza Muy Baja y Baja, requieren de estudio geológico, geomorfológico y geotécnico, acorde a las disposiciones establecidas en la Norma NRS-10 y Acuerdo Metropolitano del 9 de 2012.

Zonas de Amenaza Media, requieren de estudios detallados siguiendo las especificaciones técnicas que la reglamentación que la administración municipal expida para tal efecto, de igual manera deberá dar cumplimiento a los estudios geológicos, geomorfológicos y geotécnicos, acorde a las disposiciones establecidas en la Norma NRS-10 y Acuerdo Metropolitano del 9 de 2012.

Zonas de Amenaza Alta, deberán elaborar previamente estudios de amenaza en detalle siguiendo las especificaciones técnicas y el procedimiento para la incorporación de sus resultados en cartografía oficial

del Plan, estos resultados deberán de incorporarse mediante acto administrativo expedido por el Alcalde Municipal. Igualmente deberán presentar estudios geológicos, geomorfológicos y geotécnicos, acorde a las disposiciones establecidas en la Norma NRS-10 y Acuerdo Metropolitano del 9 de 2012. Se anexa certificado suministrado:



Alcaldía de Medellín

Predio objeto de consulta: 4											
CBML	60860040001										
Área lote catastral	22.042,43 m²										
Corregimiento	Corregimiento de San Cristóbal										
Clase de Suelo	Rural										
Tratamiento urbano	Consolidación Suburbana Nivel 4, SC-CNS4-02										
Instrumentos de Planificación Complementaria	Hace parte del Área de Intervención estratégica Transversalidades, específicamente en el Macroproyecto La Iguana. Al no estar formulado, se aplica lo planteado en el POT. Además hace parte del área de intervención de la Unidad de Planificación rural - Conexión Aburrá Cauca (UPR para la Transformación), sin formulación, ni adopción, por lo cual se aplica lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014.										
Usos del suelo Acuerdo 48 de 2014	Servicios e Industria, Suelos suburbanos propiamente dichos										
Restricciones Ambientales Acuerdo 48 de 2014	Aproximadamente el 71% del predio se encuentra afectado por los retiros de 30 m de la Quebrada La Cuchilla y La Iguana. El predio presenta en cuanto a amenazas: - El predio presenta amenaza alta en movimiento en masa en aprox. el 8%. - Aprox. el 73% presenta amenaza media en movimiento en masa. - Aprox. el 19% presenta amenaza baja en movimiento en masa. - Aprox. el 44% presenta Amenaza Alta por Inundación y Avenidas Torrenciales. Aprox. el 6% del predio se encuentra con condición de riesgo. Aprox. el 43% del predio Hace parte de la red de conectividad ecológica.										
Patrimonio	Aprox. El 36% del predio está en zona patrimonial LICBIC del tipo paisajístico										
Área mínima del lote	Según el artículo 432, El área mínima de los lotes para desarrollos por partición o parcelación corresponde: " 3. Para nuevos desarrollos localizados en las categorías de suelo suburbano, en tratamientos de Consolidación Suburbana (CNS) y Mejoramiento Integral (MI), se definen a continuación:										
<table><tr><th>Categoría de Suelo Suburbano</th><th>Tratamiento</th><th>Densidad</th><th>Área mínima de lote m2 (Bruta)</th><th>Área mínima de lote m2 (Neta)</th></tr><tr><td>Suburbanos distintos a los centros poblados</td><td>Consolidación Suburbana</td><td>5vivienda</td><td>1.100</td><td>944,4</td></tr></table>		Categoría de Suelo Suburbano	Tratamiento	Densidad	Área mínima de lote m2 (Bruta)	Área mínima de lote m2 (Neta)	Suburbanos distintos a los centros poblados	Consolidación Suburbana	5vivienda	1.100	944,4
Categoría de Suelo Suburbano	Tratamiento	Densidad	Área mínima de lote m2 (Bruta)	Área mínima de lote m2 (Neta)							
Suburbanos distintos a los centros poblados	Consolidación Suburbana	5vivienda	1.100	944,4							



Alcaldía de Medellín

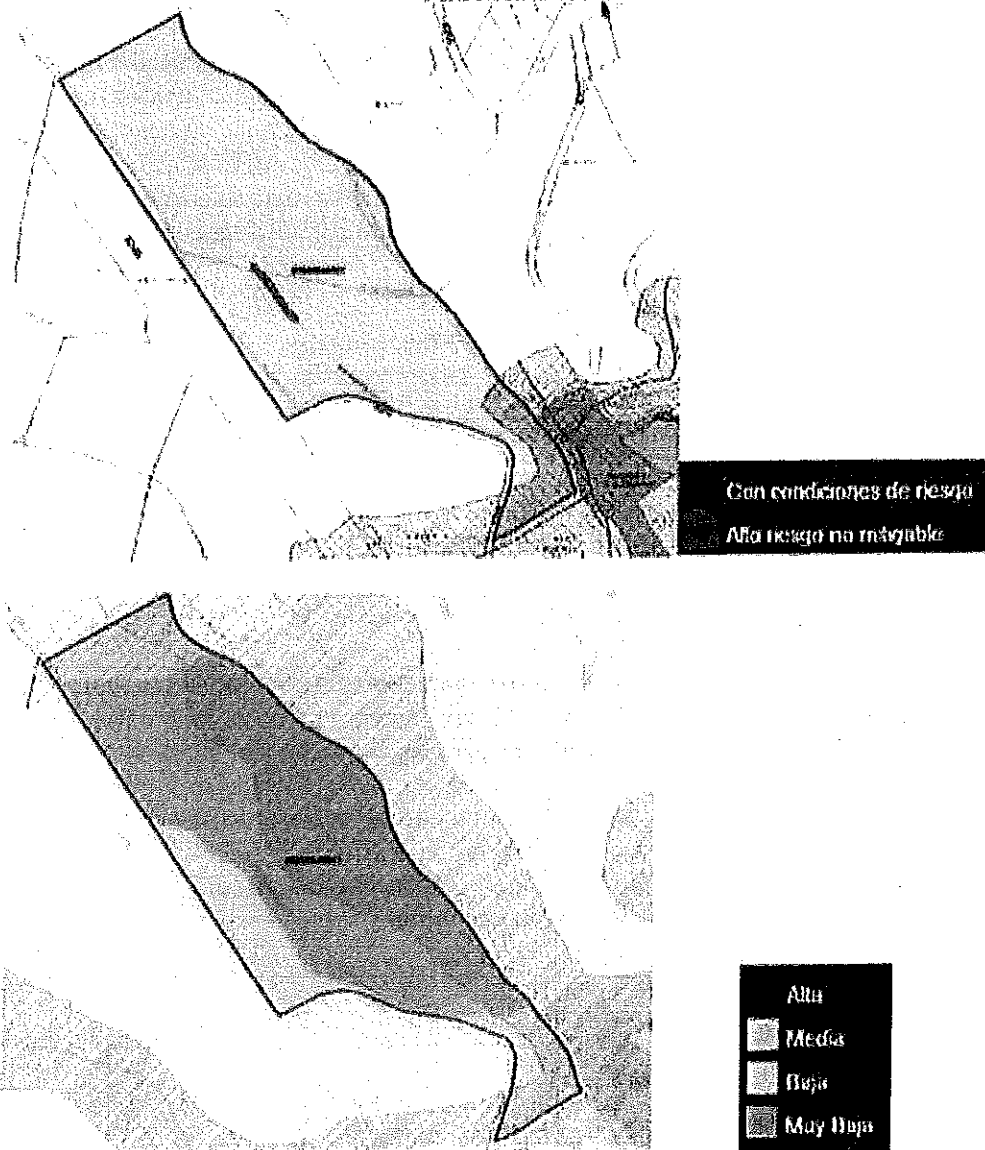


Figura 4-5. Riesgo – Amenazas. Acuerdo 48 de 2014. Mapgis. CBML 60860040001.

3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

ÁREA DE TERRENO TOTAL	11.800,00 m ²
ÁREA UNIDAD FISIAGRÁFICA 1	11.800,00 m ²

FUENTE: Ficha predial

3.4. **UBICACIÓN:** El inmueble se encuentra ubicado en la vereda La Cuchilla del municipio de Medellín, aproximadamente a 0,75 Km del Túnel de Occidente, se ubica al costado derecho de la vía en dirección Medellín – Santa Fe de Antioquia.

3.5. **DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** En el predio se encuentra 1 unidad fisiográfica, con pendientes entre 0% y 7% adecuado para uso agrícola.

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO:

ÁREA REQUERIDA	678,11 m ²
ÁREA REMANENTE	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE	11.121,89 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	678,11 m ²
LINDEROS	
NORTE	31,75 m con GUILLERMO LEON SIERRA MESA (1-2).
ORIENTE	20,71 m con JUAN ESTEBAN PAJON LOPERA Y OTROS (MISMO PREDIO) (2-6).
SUR	28,85 m con INSTITUTO NACIONAL DE VIAS (INVIAS) (6-13).
OCCIDENTE	26,93 m con VIA MEDELLIN SANTA FE DE ANTIOQUIA - INVIAS (13-1)

Fuente: Ficha Predial

4.1 PENDIENTES DEL TERRENO:

Topografía de la totalidad del predio

0% a 3%	X
3% a 7%	X
7% a 12%	
12% a 25%	
25% a 50%	
50% a 75%	
Mayor 75%	

Fuente: Visita de campo

Topografía del área requerida

0% a 3%	X
3% a 7%	X
7% a 12%	
12% a 25%	
25% a 50%	
50% a 75%	
Mayor 75%	

Fuente: Ficha predial

TOPOGRAFÍA	Plana		Ondulada	X	Escarpada	
VÍA DE ACCESO	VÍA MEDELLÍN – SANTA FE DE ANTIOQUIA					
TIPO DE VÍAS	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada	Otro
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo	Otro
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua	X	Energía	X	Alcantarillado	Teléfono
	Gas		Parabólica		Rec. Basuras	Alum. Público
	Transporte público	X	Pozo séptico	X	Internet	

4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

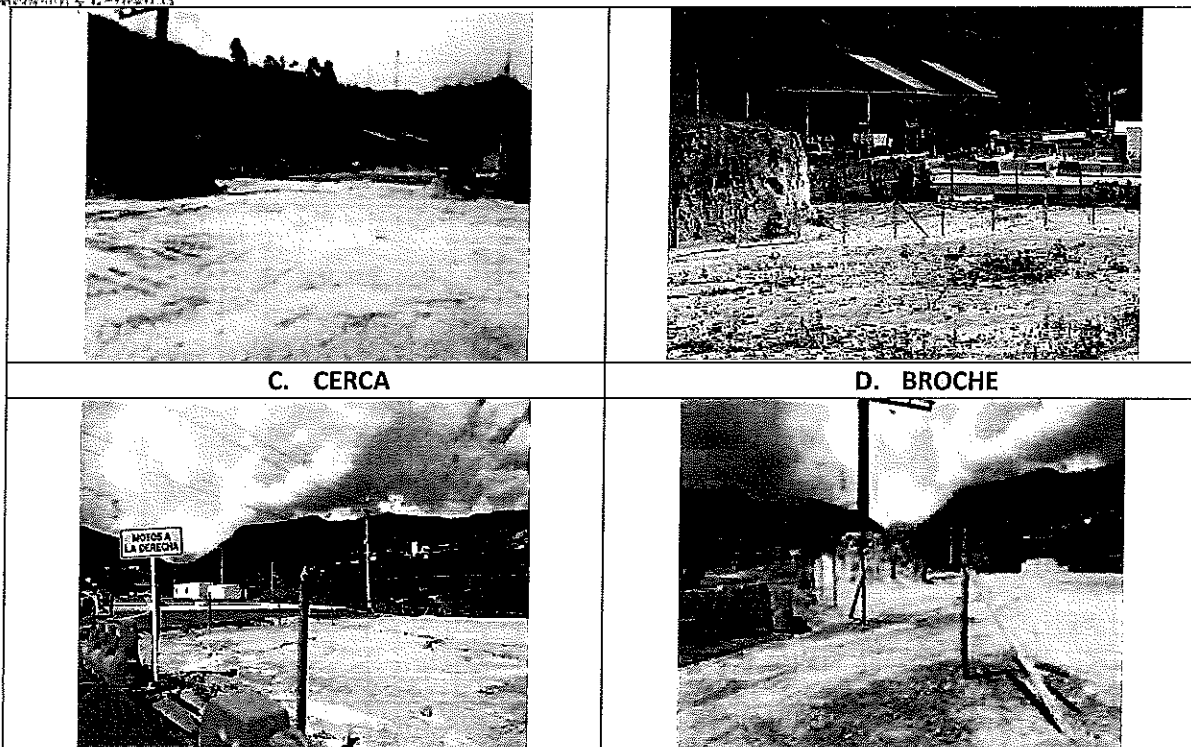
No posee construcciones principales requeridas que sean objeto de avalúo según ficha predial.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

TIPO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNI	EDAD	VIDA UTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
A	EXPLANACION DE TIERRA (VER INFORME). VOLUMEN: 635,97m3.	561,73	m2	N/A	N/A	N/A
B	CERCA POSTE EN MADERA CON 11 HILOS EN ALAMBRE DE PUAS.	15,63	m	N/A	N/A	N/A
C	CERCA POSTE EN MADERA CON 11 HILOS EN ALAMBRE DE PUAS L1: 29.80M, L2: 34.21M. (EN PREDIO INVIAS NO VALORAR).	64,01	m	N/A	N/A	N/A
D	BROCHE CON ESTACONES DE MADERA Y 11 HILOS EN ALAMBRE DE PUA. (EN PREDIO INVIAS NO VALORAR).	5,2	m	N/A	N/A	N/A

Fuente: Ficha predial suministrada.

A. EXPLANACIÓN	B. CERCA
-----------------------	-----------------



4.4. ESPECIES VEGETALES:

No posee especies vegetales requeridas que sean objeto de avalúo según ficha predial.

5. METODOLOGÍA DEL AVALÚO:

5.1. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DEL TERRENO:

Según la normatividad vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008) los métodos de avalúo usados para el área de terreno son:

Artículo 1º. Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 3º. Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien

semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno.

PARÁGRAFO. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

5.2. METODOLOGIA PARA EL CALCULO DEL LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE:

La metodología considera las directrices de las resoluciones 898 y 1044 de 2014 del IGAC. Los componentes para avaluar son:

5.3.1. DAÑO EMERGENTE:

- Notariado y Registro: Escritura pública de compraventa y registro. Si aplica.

Nota: Según la resolución 898 de 2014 en su artículo 17 el daño emergente solo contempla dentro del pago el reconocimiento del costo del levantamiento de las limitaciones al dominio, por ende, solo estas serán tenidas en cuenta dentro del pago indemnizatorio. No aplica.

- Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles: Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
- Desconexión de servicios públicos: Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.

- Arrendamiento y/o almacenamiento provisional: Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
- Gastos de publicidad: Derogado por la resolución 1044 de 2014. No aplica.
- Impuesto predial: Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem, se trata de una compra parcial del predio.
- Adecuación del inmueble de reemplazo: Derogado por la resolución 1044 de 2014. No aplica.
- Adecuación de áreas remanentes: Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
- Perjuicios derivados de la terminación de contratos: Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.

5.3.2. LUCRO CESANTE:

Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.

6. CONSIDERACIONES GENERALES

Para determinar el valor del suelo se realizó un estudio comparativo de mercado de predios suburbanos rurales de uso agropecuario con urbanismo, se adoptó el valor promedio de los cálculos estadísticos de \$42.900/m². Se asume este valor debido a las afectaciones que tiene el predio y a las condiciones normativas que se requieren para un eventual desarrollo o cualquier tipo de construcción que pueda llevarse a cabo en la zona (mediante formulación de UPR).

El desarrollo de cualquier proyecto en el predio implicaría altos costos, por una parte, para elaborar estudios geológicos, geomorfológicos y geotécnicos, acorde a las disposiciones establecidas en la Norma NRS-10 y Acuerdo Metropolitano del 9 de 2012 y por otra para incorporar dichos resultados a la cartografía oficial del plan mediante acto administrativo expedido por el Alcalde Municipal tal como lo indica la norma. Otros costos sería la ejecución de obras que mitiguen los riesgos que presenta el predio producto de las afectaciones.

Considerados todos estos aspectos se establece el valor del predio como el valor de la zona rural más cercana el cual mediante la investigación de mercado es de \$42.900/m².

Para el volumen de la explanación realizada de la construcción anexa 1 ver informe anexo.

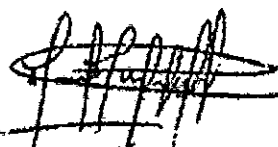
7. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

VALORES				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA REQUERIDA	678,11	m2	\$ 42.900	\$ 29.090.919
TOTAL ÁREA REQUERIDA				\$ 29.090.919
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
A EXPLANACION DE TIERRA (VER INFORME). VOLUMEN: 635,97m3.	561,73	m2	\$ 33.100,00	\$ 18.593.263
B CERCA POSTE EN MADERA CON 11 HILOS EN ALAMBRE DE PUAS.	15,63	m	\$ 36.200,00	\$ 565.806
C CERCA POSTE EN MADERA CON 11 HILOS EN ALAMBRE DE PUAS L1: 29.80M, L2: 34.21M. (EN PREDIO INVIAS NO VALORAR).	64,01	m	\$ -	\$ -
D BROCHE CON ESTACONES DE MADERA Y 11 HILOS EN ALAMBRE DE PUA. (EN PREDIO INVIAS NO VALORAR).	5,2	m	\$ -	\$ -
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 19.159.069
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE				\$ 48.249.988
VALOR EN LETRAS		CUARENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS M.L.		

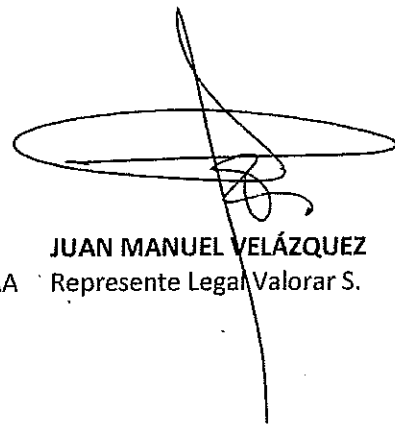
ATENTAMENTE



ERIKA GONZÁLEZ VIRVIESCAS
Avaluador Comisionado RAA
AVAL-1032434945



DANIEL AMÉZQUITA ALDANA
Coordinador Comité Técnico RAA
AVAL-101418373



JUAN MANUEL VELÁZQUEZ
Represente Legal Valorar S.



ANEXO No. 1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y CÁLCULOS DE VALOR

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

Para determinar el valor de terreno se aplica Método Comparativo de Mercado, a continuación, se muestra la investigación de mercado:

SUBURBANO - USO AGROPECUARIO CON URBANISMO													
ID	MUNICIPIO	UBICACIÓN	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO m2	VALOR TERRENO m2	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR_M2_CONS	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES	NOMBRE FUENTE	OBSERVACIONES
3	Medellín	San Cristóbal	Lote y construcción	\$ 1.060.000.000	12%	\$ 950.400.000	3291	\$ 41.672	680	\$ 1.195.000	\$ 612.600.000	Tel: 3016245958	Area:3.291 m2 (por confirmar en escritura) Estrado: 3 Habitaciones: 3 Area construida 680 metros cuadrados, area del lote 3.291 metros, salon comedor, zona de ropas, 5 baños, parqueadero con espacio para 12 carros.
5	Medellín	San Cristóbal	Lote	\$ 195.000.000	12%	\$ 171.600.000	4000	\$ 42.800	0	\$ 0	\$ 0	Tel: 3162348620	Area 4000m2 proindiviso Via pavimentada y plaza huella San Cristóbal vereda Yolombo 25 minutos a Medellín, en pasaje Carretera de Ingreso al lote Medidor de energía Excelente Vista
7	Medellín	San Cristóbal	Lote	\$ 250.000.000	12%	\$ 220.000.000	5000	\$ 44.000	0	\$ 0	\$ 0	Tel: 3137609850	Se vende lote en San Cristóbal antes de llegar al túnel de occidente, ubicado a 20 minutos de Medellín, tiene acceso vehicular, vista a la ciudad. El lote tiene aprox 5.000 m2 se puede vender completo en \$250 millones o partido en 2 partes cada uno a \$150 millones.
PROMEDIO								\$ 42.923,92					
DESVIACIÓN ESTÁNDAR								\$ 1.064,32					
COEFICIENTE DE VARIACION								2,5%					
LÍMITE SUPERIOR								\$ 43.988,24					
LÍMITE INFERIOR								\$ 41.859,61					
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA								0,10					
VALOR ADOPTADO								\$ 42.900,00					

Las ofertas que cuentan con construcciones estas fueron descontadas aplicando Fitto y Corvini así:

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
3	22	70	31,43%	2,5	27,05%	\$ 1.637.622	\$ 442.942	\$ 1.194.680	\$ 1.195.000

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

Para determinar el valor de las construcciones se parte de valor de reposición a nuevo según presupuestos realizados con base en la revista Construdata en su edición 198 para la ciudad de Medellín. Para obras como excavaciones y cercas, no se les realiza depreciación ya que son mejoras que el propietario deberá reponer a nuevo debido a que estas no se consiguen en el mercado usado.

Medellín
+57(4) 448 07 27
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía - Oficina 606

Línea Nacional 01 8000 510 727

Bogotá
+57(1) 745 05 88
Extensión 224 # 98 - 28
Edificio Centro Empresarial 9628
Oficina 201
www.valorar.com



**CONSTRUCCIÓN ANEXA A. EXPLANACIÓN****EXPLANACION DE 635,97 M3 (AREA=561,73 M2- H=1,1322 M)****PRESUPUESTO RESUMIDO**

Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
LOCALIZACIÓN - TRAZADO Y REPLANTEO	m ²	1,0000	3.598	3.598
DESCAPOTE MANUAL	m ²	0,2500	2.374	594
EXCAVACIÓN MECÁNICA CON RETROEXCAVADORA	m ³	1,1322	9.922	11.234
COMPACTACIÓN DE MATERIAL MECÁNICA TIPO PROCTOR E=0.30	m ²	1,0000	7.475	7.475
RETIRO SOBRANTES TIERRA	m ³	1,1322	9.046	10.242
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				33.143
TOTAL OBRA x m2		\$	33.143	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDATA EDICIÓN 198 DE LEGIS.

Valor redondeado a la unidad de 100 más cercana: \$33.100

CONSTRUCCIÓN ANEXA B. CERCA**CERCA POSTE EN MADERA DE 11 HILOS EN ALAMBRE DE PUAS****PRESUPUESTO DETALLADO**

Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
ALAMBRE DE PUAS (400M) CAL.16.5	m	11,2000	343	3.842
CERCO 8 X 8CM X 2.9M - ORDINARIO	un	0,4500	23.572	10.607
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	1,0500	20.561	21.589
PUNTILLA CON CABEZA 2	lb	0,0300	3.900	117
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				36.155
TOTAL OBRA X M		\$	36.155	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDATA EDICIÓN 198 DE LEGIS.

Valor redondeado a la unidad de 100 más cercana: \$36.200

Medellín

+57(4) 448 07 27

Calle 16 # 41 - 210

Edificio La Compañía - Oficina 606

Línea Nacional 01 8000 510 727

Bogotá

+57(1) 745 05 88

Transminal 23A # 98 - 28

Edificio Centro Empresarial 9828

Oficina 201

www.valorar.com

VRG

VALORAR S.A.

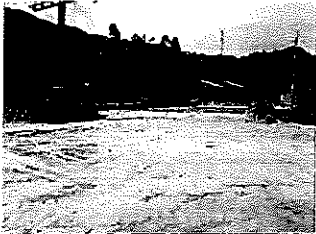




ANEXO No. 2 INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

AV-21-04-00051
DIRECCIÓN: LOTE N° 4, UBICADO EN EL PARAJE LA CUCHILLA (PARTE BAJA), CORREGIMIENTO DE SAN CRISTÓBAL, MEDELLÍN. VEREDA: SUBURBANO LA CUCHILLA MUNICIPIO DE MEDELLÍN DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
	LOTE	
	ÁREAS	
	ÁREA TOTAL TERRENO	11.800,00 m ²
	ÁREA REQUERIDA	678,11 m ²
	TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 3.435.912
	INDEMNIZACIÓN EN S.M.M.L.V.	3,7819

INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

"De conformidad con las disposiciones de la Resolución 898 y 1044 del 2014 del IGAC, para la indemnización de daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición."

Tipo de Inmueble:
Valor Avalúo Comercial:

LOTE
\$ 48.249.988

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 3.435.912	Ver anexo Nro.1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
3. Desconexión de servicios públicos.	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
6. Impuesto predial.	\$ -	No aplica el pago de dicha indemnización ya que la compra del predio es parcial, según la ley vigente este ítem solo aplica cuando se trate de la compra total del predio.
8. Adecuación de áreas remanentes.	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 3.435.912	

2. INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE	\$ -	

Medellín
+57(4) 448 07 27
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía - Oficina 606
Línea Nacional 01 8000 510 727

Bogotá
+57(1) 745 05 88
Estrada 24A # 98 - 28
Edificio Centro Empresarial 9620
Oficina 201
www.valorar.com



**Anexo 1: Notariado y registro****APLICA**

Las tarifas de notariado se encuentran reguladas por la Resolución 536 del 22 de enero de 2021, en tanto que las tarifas de registro se regulan mediante la Resolución 545 del 25 de enero de 2021 y Resolución 02436 del 19/03/2021 "por la cual se actualizan las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral y se dictan otras disposiciones", que rige a partir del 5/04/2021 expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro. Dichas tarifas tienen carácter nacional y no son objeto de negociación ni descuento alguno.

TIPO DE ADQUISICIÓN	COMPRA PARCIAL	AVALÚO EN UVT
UVT 2021	\$ 36.308	1328,91
SMMLV 2021	\$ 908.526	Avalúo en SMMLV
VALOR DE AVALÚO	\$ 48.249.988	53,11

	Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor
GASTOS NOTARIALES	Derechos notariales			
	Acto sin cuantía	\$ 62.700		\$ 144.750
	Cuantía inferior a \$ 179.600	\$ 21.300		
	Cuantía superior a \$ 179.600	0,30%		
	Hoja papel de seguridad	\$ 3.900	15	\$ 58.500
	Copia hoja de seguridad	\$ 3.900	30	\$ 117.000
	Recaudos			
	Acto sin cuantía	\$ 13.600	3	\$ 61.200
	0 - \$ 100'	\$ 20.400	1	
	100' - 300'	\$ 30.900		
	300' - 500'	\$ 37.200		
	500' - 1000'	\$ 50.900		
	1000' - 1500'	\$ 60.000		
	> 1500'	\$ 68.100		
GASTOS REGISTRALES	Registro			
	Acto sin cuantía	\$ 20.600		\$ 304.940
	< 10 SMMLV	\$ 36.900		
	10 - 150 SMMLV	0,63%	1	
	150 - 260 SMMLV	0,79%		
	260 - 385 SMMLV	0,87%		
	> 385 SMMLV	0,92%		
	FMI	\$ 10.800	1	\$ 10.800
	Sistematización y conservación documental	2%		\$ 965.000

NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)	\$ 1.662.190
IMPUESTOS	
IVA DERECHOS NOTARIALES	19,00% \$ 60.847
RENTAS DEPARTAMENTALES	1,05% \$ 506.625
RETENCIÓN EN LA FUENTE	2,50% \$ 1.206.250
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)	\$ 3.435.912

Nota: El valor total de Notariado y Registro corresponde a la suma de gastos notariales (compuestos por los derechos notariales y los recaudos notariales), los gastos registrales y los impuestos (IVA y Rentas Departamentales)

CONCLUSIÓN: Llevados a cabo cada uno de los análisis respectivos y en función de encontrar la compensación económica a la cual tiene derecho el propietario del predio, se concluye que el monto a compensar por el lucro cesante y daño emergente, es de:

\$3.435.912**TRES MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS DOCE PESOS M.L.****Medellín**

+57(4) 448 07 27

Calle 16 # 41 - 210

Edificio La Compañía - Oficina 606

Línea Nacional 01 8000 510 727**Bogotá**

+57(1) 745 05 88

Barranquilla 255 98 - 28

Bello 600 000 9828

Oficina 201

www.valorar.com**VRG**V
R
G
V
R
G
V
R
GV
R
G
V
R
G
V
R
G



Alcaldía de Medellín



* 2 0 2 1 3 0 0 5 2 1 6 6 *

Medellín, 08/02/2021



01-01-20210215000269

Fecha: 15/02/2021 10:59:59 a. m. | Usuario:
gdocumental
ENTIDAD: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE
PLANEACIÓN
CONTACTO:

Señora:

JESSICA TABORDA DURANGO

Dirección: Carrera 43B No 16-95, Tel: 3220393 ext134

Correo: lalbarracin@devimar.com.co

Medellín

Asunto: Respuesta al oficio con radicado 202110024545, usos del suelo para el predio con CBML 50070000218, 60050000061 y 60860040001.

Cordial saludo

En atención a la solicitud recibida, el Departamento Administrativo de Planeación, describe la normativa vigente establecida en el Acuerdo Municipal 48 de 2014 Plan de Ordenamiento Territorial POT y esta dependencia le informa lo siguiente:

De igual manera se menciona, que las áreas y porcentajes que en adelante se describen, corresponden a datos aproximados y generales, dado que, la referencia proviene de la herramienta cartográfica Visor Mapgis5 por lo que se pueden presentar imprecisiones. Así mismo se aclara, que si se requiere mayor exactitud y precisión, deberá realizar un levantamiento topográfico en el sitio y estudios de detalle, que determine las áreas reales del predio y sus restricciones.

Es importante precisar que las normas para el predio con CBML 60050000061 fueron informadas mediante el radicado No 202030442419 de diciembre de 2020.

GENERALIDADES	
CBML	50070000218
Área lote	15.058.98 m ²
NORMA ESTRUCTURANTE	
Clasificación del Suelo	Se localizan en el suelo Rural
Restricciones Ambientales	El 100% se encuentra en la Red de Conectividad: Nodos y enlaces estructurantes proyectados.
	El 82% se presenta en el retiro de 30m a la quebrada Miserenga.
	El 12% del predio se caracteriza por presentar en amenaza alta por avenida torrencial.



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Área Protegida	No presenta
Espacio Público	No presenta
Equipamientos	No presenta
Patrimonio	El 82% del predio se encuentra asociado al listado indicativo de bienes de interés cultural del grupo paisajístico.
Movilidad	No presenta.

NORMA GENERAL

Tratamiento Acuerdo 48 de 2014.	El predio se localiza en el tratamiento de conservación, cuyo polígono corresponde a PA-CS-01.
---------------------------------	--

El uso del suelo asignado para el predio, corresponde a: *"Forestal protector"*.

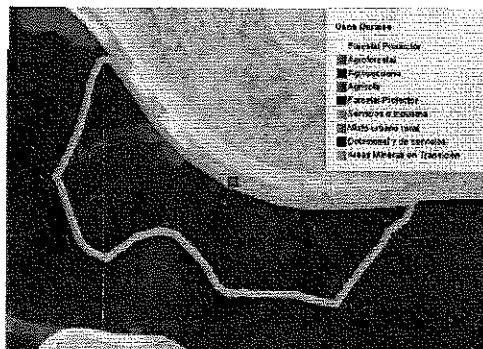


Imagen: Usos del suelo Acuerdo 48 de 2014, MapgisV5

Uso principal	Uso compatible o complementario	Uso condicionado o restringido	Uso prohibido
- Mantenimiento y establecimientos de bosques protectores. - Estudios e investigaciones forestales, biológicas y/o ecológicas relacionadas con el conocimiento de la estructura y función del ecosistema, la biodiversidad	- Aprovechamiento de productos secundarios del bosque. - Turismo de naturaleza y/o ecológico, con actividades recreativas pasivas de bajo impacto para el ecosistema como el avistamiento de fauna y flora silvestre así como caminatas por las servidumbres existentes. De igual manera, se permitirán actividades de adrenalina como rapel, rafting, escalada, que se adapten a las condiciones naturales del territorio y no impacten el paisaje, siempre y cuando no afecten los servicios ecosistémicos y que no	- La vivienda - Instalación de infraestructura de equipos de telecomunicación o para la seguridad y defensa de conformidad con los estudios y la normatividad ambiental vigente. - Edificaciones para la seguridad y defensa, de conformidad con los estudios y la normatividad ambiental vigente. - La instalación de redes de líneas vitales (acueductos, alcantarillados, polductos, etc), se permiten siempre y cuando se sustente la necesidad y se cuente con	- Las actividades recreativas de mediano y alto impacto como la práctica de motocross, cuatrimoto, ciclomotorismo, cabalgatas, y/o similares - El



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

	d, conectividad y restauración, entre otras, que propicie el enriquecimiento y la preservación, de las poblaciones vegetales naturales, siempre y cuando se cuente con el respectivo permiso de investigación (Decreto 309 de 2000) y cuando no implique la extracción de especies endémicas, con algún grado de vulnerabilidad o en peligro de extinción según el listado de especies amenazadas publicado por el Instituto Humboldt, los libros rojos de especies amenazadas de Colombia y la resolución de Corantioqui a de veda de especies de flora.	amercen de infraestructuras y construcciones adicionales a las permitidas en este uso. Estas actividades, podrán estar asociadas a los ecoparques. • En todos los casos, estas actividades no pueden afectar la estabilidad de los suelos, los cuerpos de agua, la cobertura vegetal, ni algún elemento de la Estructura Ecológica Principal. • Las edificaciones que puedan desarrollarse serán aquellas que sirvan de apoyo directo a actividades que sean requeridas para el uso forestal protector y deben estar en armonía con el paisaje circundante, no pueden afectar la biodiversidad ni la estabilidad de los ecosistemas. Para el efecto se determinará previamente el tratamiento a los desechos, la disponibilidad de servicios públicos y la destinación que tendrá la edificación. • Propagación de plantas (viveros). Con los permisos y autorizaciones de la Corporación Ambiental respectiva. • Extracción selectiva de madera de especies foráneas con el debido reemplazo por especies propias del ecosistema y con el permiso de la Autoridad Ambiental Respectiva. • Se permitirá la movilidad aérea, para el emplazamiento de pilas o infraestructuras de menor impacto, relacionadas con metro cables.	estudios técnicos previos (ambientales, geológicos, geomorfológicos, geotécnicos e hidrológicos) que determinen su viabilidad. También deberá contar con los permisos ambientales en el caso de que estos se requieran. • Las áreas que se encuentren cubiertas de plantaciones comerciales, podrán aprovecharse una vez se cumplan los requisitos ambientales correspondientes, y no podrán establecerse nuevas plantaciones con fines de aprovechamiento de la madera. Estas áreas, deberán ser recuperadas con procesos de regeneración natural asistida o reforestación con especies nativas, o mixtas, para lo cual podrá hacerse uso de los incentivos nacionales o los diseñados por el municipio para tal fin. • Las ciclorutas y equinorutas están sujetas a que se sustente su necesidad y cuente con los estudios y permisos exigidos y otorgados por la Autoridad Ambiental. • Cultivos permanentes, en un área no superior al 50 % del área total del predio. • Reforestación para la producción con árboles propios del Ecosistema o mixtos, con extracción selectiva, en un área no superior al 50% de área total del predio. • Minería	establecimiento de plantaciones de coníferas con extracción a tala raza. • Cultivos agrícolas transitorios • Cría de aves y ganado porcino. • Jardines cemento • Floricultura e industria
Aprovechamientos	Altura máxima según el artículo 419 corresponde a : 1 piso Densidad: 1viv/38ha Índice de ocupación según el artículo 420			



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

	Conservación	0.3	1,7
Área Mínima de lote: 10ha.			

GENERALIDADES				
CBML		60860040001		
Área lote		22.042.37m²		
NORMA ESTRUCTURANTE				
Clasificación del Suelo		Rural, Suburbano		
Restricciones Ambientales		El 41% del predio se presenta en la red de conectividad ecológica. El 72% del predio se encuentra en el retiro de la quebrada La Iguaná. El 79% del predio se caracteriza por presentar amenaza media (70%) y alta (8%) por movimiento en masa, así como el 42% por amenaza alta por inundaciones y avenidas torrenciales.		
Área protegida		No presenta		
Espacio Público		El 89% del predio se asocia el espacio público proyectado de la microcuenca la Iguaná.		
Patrimonio		El 41% hace parte del listado indicativo de los bienes inmuebles de interés cultural LICBIC del gripo paisajístico.		
NORMA GENERAL				
Tratamiento		El predio se localiza en el tratamiento con polígono SC-CNS4-02 (77%).		
Uso del Suelo	El predio tiene asignado el uso del suelo: Servicios e Industria			
				
	Servicios e Industria			
	Uso principal	Uso compatible o complementario	Uso condicionado o restringido	Uso prohibido
	Servicios mercantiles relacionados	Comercio minorista cotidiano (actividades de primera necesidad que	Comercio mediano siempre y	- Industria pesada y mayor - Uso pecuario: ganadería extensiva e intensiva.



Alcaldía de Medellín

con el vehículo y transporte, almacenaje, financieros, hospedaje, restaurantes, cafeterías entre otros	permitan satisfacer las necesidades básicas de la comunidad). • Prácticas agropecuarias de especies menores y escalonadas. • Centros de acopio de almacenamiento o mercados verdes y logística de apoyo a la economía y cultura local. • Servicios de turismo sostenible. • Estaciones de Servicio • Minería	cuando la norma urbanística así lo permita y de acuerdo con el Protocolo Ambiental y Urbanístico. • Depósitos de Materiales de Construcción.	• Plantaciones forestales productoras. • Residencial tipología de vivienda campestre y parcelaciones • Nuevos desarrollos comerciales de "grandes superficies". • Las actividades recreativas de mediano y alto impacto como la práctica de motocrossismo, cuatrimoto, ciclomontañismo, cabalgatas, y/o similares. • Jardines cementerio
--	--	--	--

Aprovechamientos CNS4: se tiene que adoptar la UPR para poder desarrollar.

- Altura máxima según el artículo 419 corresponde a:

Industrial y Servicios	Se reconocerá la existente, siempre y cuando cumpla con los criterios definidos en el título de reconocimientos.	Altura libre: 3.50 metros
------------------------	--	---------------------------

- Índice de ocupación según el artículo 420:

CORREGIMIENTO	VEREDA	CÓDIGO POLIG.	Categoría de suelo	Área Mínima de lote m ²	I.O (Área Neta) %
San Cristóbal	Conexión Aburra Cauca	SC-CNS4-02	Suburbano	Hasta 850 1700	12 Vív 30 Otros Usos

- Áreas Máximas Edificables de lote, según el artículo 422, corresponden a:

Para los tratamientos de Generación de Actividades Rurales Sostenibles y Restauración de Actividades Rurales, se permitirá un área máxima de vivienda de mil metros cuadrados (1.000,00 m²) y para actividades de apoyo a la producción o a la actividad propias del predio, se permitirá como máximo la ocupación de siete mil metros cuadrados (7.000,00 m²) con cubierta, siempre y cuando se garantice como mínimo 1 ha. para la generación de actividades productivas que no generen cubiertas.

- UMA, según el artículo 434, corresponden a:

La Unidad Mínima de Actuación, aplicable a los Tratamientos Consolidación Suburbana Nivel 4 (CNS4), polígonos SC-CSN4-02 Conexión Aburrá – Cauca y SC-CSN4-03 Pedregal Alto, se determina para la ejecución de las obras de parcelación del predio o predios que la conforman, mediante la expedición de una única licencia de parcelación en la que se garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos.

En ningún caso, la extensión de la unidad mínima de actuación podrá ser inferior a dos hectáreas (2 ha.) para todos los usos que se desarrollen en Suelo Rural Suburbano.

GENERALIDADES	
CBML	60050000061



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Área lote	36210,01m ²			
NORMA ESTRUCTURANTE				
Clasificación del Suelo	Rural y Rural, Suburbano			
Restricciones Ambientales	El 17% del predio se presenta en la red de conectividad ecológica. El 67% del predio se encuentra en el retiro de la quebrada La Iguaná. El 53% del predio se caracteriza por presentar amenaza media por movimiento en masa, así como el 8% por amenaza alta por inundaciones y avenidas torrenciales.			
Área protegida	No presenta			
Espacio Público	El 55% del predio se asocia el espacio público proyectado de la microcuenca la Iguaná.			
Patrimonio	El 26% hace parte del listado indicativo de los bienes inmuebles de interés cultural.			
NORMA GENERAL				
Tratamiento	El predio se localiza en los tratamientos con polígono SC-CNS4-02 (77%) y SC-RAR-04(B) (23%).			
Uso del Suelo	El predio tiene asignado el uso del suelo: Servicios e Industria (77%) y Agropecuario (23%).			
	Agropecuario:			
	Uso principal	Uso compatible o complementario	Uso condicionado o restringido	Uso prohibido
	• Actividades agrícolas y pecuarias con prácticas adecuadas que no afecten la estabilidad y estructura del suelo y los recursos agua, aire, la biodiversidad. • Estudios e investigaciones para el mejoramiento de la producción y la conservación de los ecosistemas • Cultivos agrícolas transitorios • Cría de aves y ganado bovino, porcino.	• Vivienda y construcciones de apoyo, asociada al manejo de la producción, • Actividades asociadas al turismo agroecológico. • Construcción de sistemas de riego, • Prácticas agroforestales, silvopastoriles o agrosilvopastoriles, con criterios agroecológicos. • Cultivos dendroenergéticos y forestales con aprovechamientos selectivos. • Extracción de productos forestales no maderables para las actividades que	• La construcción de nueva infraestructura para el aprovechamiento y transporte de productos agropecuarios como centros de acopio, beneficiaderos, centros de transformación agroindustriales y vías terciarias, las cuales deberán contar con la respectiva autorización ambiental en los casos que sean requeridos. • Ecoparques o agroparques que no afecten la estabilidad de los sistemas productivos, y los recursos naturales • Infraestructura de transporte y movilidad área. • Procesamiento y conservación de productos agrícolas como frutas, legumbres, hortalizas y tubérculos. • Procesamiento y conservación de productos pecuarios.	• Parcelaciones de vivienda campestre. • Las actividades recreativas de mediano y alto impacto como la práctica de motocrossismo, cuatrimoto, ciclomontañismo, cabalgatas, y/o similares. • Jardines cementerio



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

• Actividades piscícolas	permite la normatividad vigente. • Tránsito por caminos de servidumbre existentes.	• Turismo de naturaleza y/o ecológico, con actividades recreativas pasivas de bajo impacto para el ecosistema como el avistamiento de fauna y flora silvestre así como caminatas por las servidumbres existentes. • De igual manera, se permitirán actividades de adenalina como rapél, ratfin, escalada, que se adapten a las condiciones naturales del territorio y no impacten el paisaje, siempre y cuando no afecten los servicios ecosistémicos y que no ameriten de infraestructuras y construcciones adicionales a las permitidas en este uso. Estas actividades, podrán estar asociadas a los ecoparques Minería.
--------------------------	---	---

Servicios e Industria

Uso principal	Uso compatible o complementario	Uso condicionado o restringido	Uso prohibido
• Servicios mercantiles relacionados con el vehículo y transporte, almacenaje, financieros, hospedaje, restaurantes, cafeterías entre otros • Industria liviana y mediana.	• Comercio minorista cotidiano (actividades de primera necesidad que permitan satisfacer las necesidades básicas de la comunidad). • Prácticas agropecuarias de especies menores y escalonadas. • Centros de acopio de almacenamiento o mercados verdes y logística de apoyo a la economía y cultura local. • Servicios de turismo sostenible. • Estaciones de Servicio • Minería	• Comercio mediano siempre y cuando la norma urbanística así lo permita y de acuerdo con el Protocolo Ambiental y Urbanístico. • Depósitos de Materiales de Construcción.	• Industria pesada y mayor • Uso pecuario: ganadería extensiva e intensiva. • Plantaciones forestales productoras. • Residencial tipología de vivienda campestre y parcelaciones • Nuevos desarrollos comerciales de "grandes superficies". • Las actividades recreativas de mediano y alto impacto como la práctica de motocrossismo, cuatrimoto, ciclomontañismo, cabalgatas, y/o similares. • Jardines cementerio

Aprovechamientos RAR

- Altura máxima según el artículo 419 corresponde a:

Tratamiento	Uso Del Suelo	Altura máxima permitida Vivienda	Otros Usos
Restauración de Actividades Rurales	Forestal Productor Agrícola Agropecuario	2 pisos más buhardilla integrada a la vivienda. Los niveles de sótanos o semisótanos, Se estudiarán como casos especiales de las edificaciones, siempre y cuando la topografía así se lo permita.	1 piso

- Índice de ocupación según el artículo 420:



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

TRATAMIENTOS	Aclaración	I.O Vivienda % (área Bruta)	I.O otros actividades % (área Bruta)
Restauración Actividades Rurales	Se permitirá un I.O del 15%, donde se garantiza la unidad mínima habitacional (vivienda) y otras actividades de apoyo que requieran de áreas cubiertas.	2,0	13

- Densidades según el artículo 424, se definen como:

Se definen como la cantidad de unidades de vivienda por hectárea bruta que puede soportar un territorio dentro de un polígono o tipo de tratamiento determinado. Se establecen en concordancia con la política de bajas densidades y valorando los aspectos ecológicos del área rural. Para el suelo rural del municipio de Medellín, serán las establecidas en la Resolución 9328 de 2.007, emitida por la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia –CORANTIOQUIA– o la norma que la complemente, modifique o sustituya.

Agropecuaria	1viv/3ha
--------------	----------

- Áreas Máximas Edificables de lote, según el artículo 422, corresponden a:

Para los tratamientos de Generación de Actividades Rurales Sostenibles y Restauración de Actividades Rurales, se permitirá un área máxima de vivienda de mil metros cuadrados (1.000,00 m²) y para actividades de apoyo a la producción o a la actividad propias del predio, se permitirá como máximo la ocupación de siete mil metros cuadrados (7.000,00 m²) con cubierta, siempre y cuando se garantice como mínimo 1 ha. para la generación de actividades productivas que no generen cubiertas.

- Áreas Mínimas de lote, según el artículo 432, corresponden a:

Para los tratamientos de Generación de Actividades Rurales Sostenibles (GARS) y Restauración de Actividades Rurales (RAR), se establece 1,8 ha.

Aprovechamientos CNS4: se tiene que adoptar la UPR para poder desarrollar.

- Altura máxima según el artículo 419 corresponde a:

Industrial y Servicios	Se reconocerá la existente, siempre y cuando cumpla con los criterios definidos en el título de reconocimientos.	Altura libre: 3.50 metros
------------------------	--	---------------------------

- Índice de ocupación según el artículo 420:

CORREGIMIENTO	VEREDA	CÓDIGO POLIG.	Categoría de suelo	Área Mínima de lote m ²	I.O (Área Neta) %
San Cristóbal	Conexión Aburra Cauca	SC-CNS4-02	Suburbano	Hasta 850 1700	12 Viv 30 Otros Usos

- Áreas Máximas Edificables de lote, según el artículo 422, corresponden a:

Para los tratamientos de Generación de Actividades Rurales Sostenibles y Restauración de Actividades Rurales, se permitirá un área máxima de vivienda de mil metros cuadrados (1.000,00 m²) y para actividades de apoyo a la producción o a la actividad propias del predio, se permitirá como máximo la ocupación de siete mil metros cuadrados (7.000,00 m²) con cubierta, siempre y cuando se





Alcaldía de Medellín

garantice como mínimo 1 ha. para la generación de actividades productivas que no generen cubiertas.

- UMA, según el artículo 434, corresponden a:

La Unidad Mínima de Actuación, aplicable a los Tratamientos Consolidación Suburbana Nivel 4 (CNS4), polígonos SC-CSN4-02 Conexión Aburrá – Cauca y SC-CSN4-03 Pedregal Alto, se determina para la ejecución de las obras de parcelación del predio o predios que la conforman, mediante la expedición de una única licencia de parcelación en la que se garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos.

En ningún caso, la extensión de la unidad mínima de actuación podrá ser inferior a dos hectáreas (2 ha.) para todos los usos que se desarrollen en Suelo Rural Suburbano.

Por último, se aclara que la información contenida en este documento sirve de referencia para una consulta rápida de las condiciones normativas de los predios, esto no exime de revisar la norma completa contenida en los actos administrativos antes de iniciar un proceso de diseño urbanístico y adelantar cualquier trámite de licencia ante una Curaduría Urbana, además, es un concepto de uso del suelo, que según el artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 "Estos conceptos no otorgan derechos ni obligaciones a su petionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas".

Cordialmente,

JUAN GUILLERMO GUERRA TORO
LIDER DE PROYECTO

Elaboró: Lina C Jiménez Rodas
Cargo: Contratista
Unidad de Aplicación Normativa
Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica
de Ciudad

Departamento Administrativo de Planeación



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia



